



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

## UŽÍVANÉ METODIKY OCEŇOVÁNÍ PRO BANKOVNÍ ÚČELY

VALUATION METHODOLOGY USED FOR THE BANKING PURPOSES

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Bc. DANIELA MUSILOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. MILAN ŠMAHEL, Ph.D.

BRNO 2013



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství  
Akademický rok: 2012/2013

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Bc. Daniela Musilová

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním program**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

### **Užívané metodiky oceňování pro bankovní účely**

v anglickém jazyce:

### **Valuation methodology used for the banking purposes**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Diplomová práce se bude zabývat postupy při oceňování nemovitostí dle metodik používaných u bankovních ústavů v České republice. V práci dále studentka provede popis zásad ocenění majetku, zmíněny budou základní pojmy z bankovníctví. Bude proveden podrobný rozbor, popis a srovnání metodik ocenění používaných v bankovní praxi a metodikami používanými v běžné znalecké praxi. Na základě zjištěných skutečností studentka provede analýzu jednotlivých metodik a vystihne v přehledném závěru základní odlišnosti ve způsobu oceňování a ve výsledcích.

Cíle diplomové práce:

Ověření současného stavu používaných metodik oceňování nemovitostí u bankovních ústavů v České republice. Zpracování ocenění vybraných nemovitostí podle těchto metodik.

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 363/1999 Sb., zákon o pojišťovnictví, v aktuálním znění  
BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ  
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0  
NĚMEČEK A., JANATA J., Oceňování majetku v pojišťovnictví, C.H.BECK, Praha 2010,  
172 s.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku  
2012/2013.

V Brně, dne 6.11.2012

L.S.

---

doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.  
Ředitel vysokoškolského ústavu



## ***Abstrakt***

Cílem této práce je seznámit čtenáře s problematikou oceňování majetku jako celku, osvětlit základní způsoby oceňování a jednotlivé metodiky těchto způsobů. Má osvětlit i základní pojmy v bankovní praxi, nastínit důvody, proč banky ve velké míře považují hypoteční úvěr za jeden ze stěžejních nástrojů a produktů, a z jakého důvodu je v současné době neodmyslitelným nástrojem pro poskytnutí hypotéky odhad tržní hodnoty nemovitosti.

V návaznosti bude provedeno vzorové ocenění nejběžnějšího typu nemovitosti, čímž je bytová jednotka. Dále bude provedeno ocenění bytového domu jako celku. Ve stručném závěru bude shrnuta problematika a důvody pro použití jednotlivých metodik oceňování.

## ***Abstract***

The aim of this thesis is to highlight the reader with the issue of valuation of assets as a complex, illuminate fundamental valuation methods and different methodologies of these methods. It has shed light on the basic concepts in banking practice, to outline the reasons why banks largely considered a mortgage loan for one of the key tools and products, and why is now an indispensable tool for providing mortgages estimate the market value of the property.

Following the model valuation performed most common type of property, which is a housing unit. In addition, awards will be made of a residential building as a complex. In addition, awards will be made of a residential building as a complex. In a brief conclusion summarizing the problems and reasons for the use of valuation methodologies.

## ***Klíčová slova***

Oceňování nemovitostí, nemovitost, byt, cena, hodnota, ocenění, metody oceňování, trh nemovitostí.

## ***Keywords***

Real estate evaluation, real estate, flat, price, value, evaluation, valuation methods, real estate market.

***Bibliografická citace***

MUSILOVÁ, D. *Užívané metodiky oceňování pro bankovní účely*.  
Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 142 s.  
Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 11. 10. 2013

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucímu mé diplomové práce panu Ing. Milanu Šmahelovi, Ph.D. za cenné rady, podmětné připomínky a trpělivý a vstřícný přístup, se kterým přistupoval k vedení této práce.



# OBSAH

ÚVOD.....	13
DEFINICE ZÁKLADNÍCH POJMŮ.....	15
1. PROBLEMATIKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ.....	23
1.1. Pojem hypotéka – stručná historie .....	23
1.2. Definice hypotečního úvěru.....	25
1.3. Přehled úvěrových institucí v ČR .....	25
1.3.1. <i>Abecední seznam úvěrových institucí v ČR.....</i>	26
1.4. Typy hypotečních úvěrů .....	28
1.5. Základní rozdíly hypotečního úvěru a stavebního spoření .....	30
1.6. Zajištění hypotečního úvěru.....	31
1.7. Zástavní právo.....	32
1.7.1. <i>Vznik zástavního práva .....</i>	33
1.7.2. <i>Zánik zástavního práva .....</i>	34
1.8. Úroková sazba.....	34
1.9. Fixace.....	35
1.10. RPSN (Roční procentní sazba nákladů).....	38
1.11. Bonita .....	38
1.12. Odhad nemovitosti .....	39
1.13. Nemovitosti vhodné jako objekt úvěru.....	40
1.13.1. <i>Nemovitosti určené pro bytové potřeby .....</i>	40
1.13.2. <i>Nemovitosti sloužící k jiným než bytovým účelům .....</i>	41
2. OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	42
2.1. Filozofie oceňování.....	42
2.2. Původ ocenění – stručná historie .....	42
2.3. Cena versus hodnota .....	43

2.3.1. <i>Cena</i> .....	43
2.3.2. <i>Hodnota</i> .....	44
2.3.3. <i>Tržní cena vs. tržní hodnota</i> .....	44
2.4. Podstata oceňování majetku.....	45
2.5. Metody oceňování nemovitostí podle způsobu využití .....	46
2.6. Oceňování podle cenového předpisu .....	48
2.6.1. <i>Způsoby oceňování v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku</i> .....	49
2.7. Metody tržního oceňování (oceňování pro bankovní účely) .....	50
2.7.1. <i>Porovnávací metoda</i> .....	50
2.7.2. <i>Výnosová (příjmová) metoda</i> .....	54
2.7.3. <i>Nákladová metoda (metoda věcné hodnoty)</i> .....	57
2.7.4. <i>Souhranná analýza zjištěných hodnot</i> .....	58
2.7.5. <i>Příklady nemovitostí a využití jednotlivých metod</i> .....	59
2.8. Podklady pro provedení ocenění.....	61
3. ZPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ VYBRANÝCH NEMOVITOSTÍ PRO BANKOVNÍ ÚČELY .....	63
3.1. Odhad tržní hodnoty nemovitosti č. 1 .....	63
3.1.1. <i>Popis předmětu ocenění</i> .....	67
3.1.2. <i>Stav oceňované nemovitosti</i> .....	68
3.1.3. <i>Zjištěné skutečnosti při místním šetření</i> .....	70
3.1.4. <i>Výpočet porovnávacím způsobem</i> .....	74
3.1.5. <i>Výpočet výnosovým (příjmovým) způsobem</i> .....	79
3.1.6. <i>Výpočet věcné hodnoty (nákladový způsob)</i> .....	81
3.1.7. <i>Závěr - rekapitulace metod</i> .....	82
3.2. Odhad tržní hodnoty nemovitosti č. 2.....	106
3.2.1. <i>Popis předmětu ocenění</i> .....	109

3.2.2. <i>Stav oceňované nemovitosti</i> .....	110
3.2.3. <i>Zjištěné skutečnosti při místním šetření</i> .....	112
3.2.4. <i>Výpočet porovnávacím způsobem</i> .....	115
3.2.5. <i>Výpočet výnosovým (příjmovým) způsobem</i> .....	121
3.2.6. <i>Výpočet věcné hodnoty (nákladový způsob)</i> .....	123
3.2.7. <i>Závěr - rekapitulace metod</i> .....	129
ZÁVĚR .....	136
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	138
SEZNAM OBRÁZKŮ .....	140
SEZNAM TABULEK .....	141
SEZNAM PŘÍLOH .....	141



# ÚVOD

Práce má seznámit čtenáře s problematikou bankovních úvěrů, konkrétně s problematikou hypotečního úvěru, s postupy při jeho vyřízení, má osvětlit základní bankovní výrazy, které jsou s vyřízením hypotéky spjaty a které jsou pro mnohé zahaleny do závoje nejasností.

Dále má osvětlit základní rozdíly mezi pojmem tržní odhad a znalecký posudek, kdo jej zpracovává, k jakým účelům se tyto nástroje využívají. Bude provedena analýza jednotlivých metodik oceňování, které jsou využívány pro potřeby bankovních ústavů.

V přehledných kapitolách budou rozepsány základní postupy oceňování, jejich uplatnění v praxi, což v závěru práce bude převedeno do dvou odhadů tržní ceny nemovitosti. Konkrétně v podobě odhadu tržní hodnoty bytové jednotky, což je v současné době nejčastějším předmětem zajištění hypotečního úvěru. Děje se tak proto, že potřeba bydlení je hlavní fyziologickou potřebou člověka. S vývojem společnosti se navíc projevuje potřeba bydlení vlastnit. Jednotlivé důvody i způsoby budou opětovně nastíněny v průběhu práce.

Každá kapitola proto dostává svůj vlastní úvod, ve kterém je popsána problematika, týkající se právě nastiňovaného problému.

*„Nejvyšším úkolem není teoretické poznání, nýbrž praktické umění žít“*

*Sokrates*

## DEFINICE ZÁKLADNÍCH POJMŮ

*Agregované ceny* – jsou takové, které v sobě obsahují více jednotlivých cenových položek, které jsou vztaženy k jedné jednotce.

Dalším agregováním agregovaných cen se získají vysoce agregované ceny.

*Banka* – podnikatelský subjekt, který za účelem zisku přijímá vklady a jiné peněžní prostředky od veřejnosti a hospodář s nimi.

*Byt* – je místnost nebo soubor místností určených k bydlení.

*Budova* – stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.

*Cenou obvyklou* – se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

*Mimořádnými okolnostmi trhu* se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

*Osobními poměry* se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

*Zvláštní oblibou* se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

*Službou* je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

*Cenová argumentace* – argumentací pro zhotovení ocenění jsou odhady, tržní ocenění, posudky znalecké i expresní posudky o hodnotě, apod. Cílem je vytvoření relevantních důkazů o správnosti a pravdivosti tržní hodnoty oceňované nemovitosti.

*Cenová dokumentace* – cenovou dokumentací jsou všechny dokumenty databáze, statistiky, informační systémy či katastry. Jejich funkcí je doklad o pravdivosti nějaké ceny, která byla v minulosti zaplacená za nějaký majetek. Může se jednat i o konkrétní data shromažďovaná s konkrétním závěrem. Příkladem je cenová mapa.

*Cenová mapa* – cenová mapa stavebních pozemků území obce nebo její vymezené části s vyznačenými cenami. Cenovou mapu stavebních pozemků vydává obec obecně závaznou vyhláškou.

*Dlužník* – osoba zavázaná zaplatit půjčenou částku věřiteli

*Fixace úrokové sazby* – období, po které zůstává pro klienta stejná úroková sazba/stejná měsíční splátka. Po toto období banka neumožňuje klientovi úvěr doplatit. (resp. umožňuje, ale pod velmi vysokou sankcí).

*Float sazba* – pohyblivá/plovoucí sazba, která se mění v závislosti na PRIBORu – klient tedy nemá jistotu výše úrokové sazby/splátky, jako je tomu u fixovaných sazeb. Float sazba se skládá z PRIBORu a marže banky – některé banky garantují klientovi marži po celou dobu stejnou, jiné banky garantují výši marže jen určitou dobu.

*Geometrický plán* – je klasický technický nástroj a neoddělitelná součást všech právních listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru nemovitostí, je-li třeba předmět zápisu nově zobrazit do katastrální mapy. Např. při rozdělení stávajícího pozemku, při dokončení budovy, která je předmětem zápisu v katastru nemovitostí atp.

*Hala* – stavba (budova) o zastavěné ploše nejméně 150 m<sup>2</sup>, ve které souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů podlaží, vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru minimálně 400 m<sup>3</sup>, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby.

*Hypoteční zástavní listy* – dluhopisové cenné papíry, které jsou kryty zástavním právem na nemovitost. Vydávají je hypoteční banky, za peníze získané jejich prodejem poskytují hypoteční úvěry.

*Jistina* – půjčený finanční obnos.

*Kapitalizační míra* – je vyjádřením míry zhodnocení kapitálu vloženého do podniku. Její výpočet je založen na poměru skutečně realizovaných tržních cen a skutečných výnosů z nemovitosti.

*Katastrální mapa (KM)* – polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny nemovitosti v katastrálním území, které jsou předmětem katastru.

*Katastr nemovitostí (KN)* – je evidence vlastnických a jiných práv k nemovitostem, zahrnující jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení.

*Konsolidace* – spojení několika závazků do jednoho (zpravidla se používá v souvislosti s neúčelovými spotřebními úvěry).

*Korekční činitelé* – Úlohou korekčních činitelů je zohlednit odlišnosti porovnávané a oceňované nemovitosti.

*Kupní smlouva (KS)* – je smlouva, při které vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu. (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník).

*List vlastnictví (LV)* – viz. Výpis z katastru nemovitostí.

*LTV* – loan to value, poměr výše úvěru vůči hodnotě zajišťovacího prostředku.

*Nabývací titul* – listina prokazující řádné nabytí nemovitosti jejím současným majitelem. Nabývací titul je uveden na listu vlastnictví spolu s datem a číslem vkladu, pod kterým byla do katastru vložena při změně vlastnických příp. jiných právních vztahů k nemovitosti. Nabyli-li aktuální vlastníci svou nemovitost např. koupí, pak je nabývacím titulem kupní smlouva mezi ním a prodávajícím, v případě výstavby nemovitosti je nabývacím titulem kolaudační rozhodnutí apod.

Nabývací titul (resp. jeho kopii) lze spolu s listem vlastnictví získat na katastru nemovitostí. Může jím být i smlouva o převodu bytu do vlastnictví, darovací smlouva, rozhodnutí soudu ve věci dědického řízení, příklep licitátora, směnná smlouva).

*Nebytový prostor* – je místnost nebo soubor místností včetně příslušenství určených k účelům jiným než k bydlení.

*Nejlepší a nejvyšší využití* – je takové využití majetku, které je v souladu se zákonem, je technicky proveditelné, investičně (finančně) možné, u komerčně využívaného majetku takové, které zajišťuje nejvyšší trvalý příjem a jehož výsledkem je dosažení maximální hodnoty majetku.

*Nemovitostmi* – jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

(Podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 119, odst. 2)

*Oceňování majetku* – představuje činnost, kdy je určitému předmětu nebo souboru předmětů přiřazována určitá peněžní hodnota.

*Odhad* – je ocenění majetku zpracované odhadcem. Není striktně určen zákonem, přesto by měl obsahovat:

- popis předmětu ocenění
- vlastní ocenění
- výrok o ceně a metodickém pohledu na cenu
- doklad o odborné způsobilosti odhadce

*Odhadce* – je fyzická osoba mající potřebné odborné vzdělání a je způsobilá zpracovávat odhady ve svém oboru.

Oprávnění ke zpracování odhadů získává odhadce po absolvování specializovaných kurzů a certifikací. Zpravidla bývá členem některé z organizací sdružující odhadce a znalce.

*Opotřebení* – pokles kvality a ceny majetku vlivem jeho používání, atmosférickými vlivy, změnami v materiálu, aj. Jak je patrné z příkladů u technické životnosti, opotřebení a životnost spolu velmi úzce souvisí. Opotřebení lze stanovit:

- *lineární metodou*, kde je předpokladem, že se stavba s přibývajícím stářím znehodnocuje přímočaře, nebyla na ní použita žádná rekonstrukce či modernizace a mají průměrnou údržbu.
- *nelineárními metodami*, které vychází z předpokladu, že v prvních letech se stavba opotřebovává jen velmi málo a naopak v poslední třetině životnosti opotřebení prudce stoupá. Avšak tyto metody jsou některými znalci považovány za zastaralé a nahradila je sice pracnější, ale zároveň přesnější metoda analytická.
- *analytickou metodou*, což je metoda, která je založena na „rozložení“ stavby na jednotlivé prvky a stanovuje se jejich jednotlivá opotřebení. Analytická metoda musí být použita v případech nedokončených staveb, staveb po modernizaci, rekonstrukci, nástavbě, staveb v mimořádně špatném stavu.

*p.a.* – per annum – tzn. ročně nebo za rok. Používá se např. při definování úroku u hypotečního úvěru.

*p.m.* – per month – tzn. měsíčně nebo za měsíc. Používá se např. pro definování úroku u kreditních karet.

### *Pozemek / Parcela*

Pro účely zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), § 27 se rozumí

- a) *pozemkem* část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků,
- b) *parcelou* pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

*Refinancování* – splacení dřívějších úvěrů, úvěrem jiným.

*Reprodukční cena* – určuje, za kolik by se v současné době a při použití současných technologií dala pořídit shodná stavba nebo stavba shodných parametrů. Je výchozí bází pro výpočet tržní hodnoty nákladovým způsobem a je základem pro výpočet rezervy na renovace při použití příjmové metody. Pro zjednodušení se při výpočtu vychází z tzv. agregovaných a vysoce agregovaných cen.

*Reprodukční pořizovací cena* – je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění.

*Rodinný dům (RD)* – dům, který svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.

*RPSN* – (roční procentní sazba nákladů) je číslo, které má umožnit spotřebiteli lépe vyhodnotit výhodnost nebo nevýhodnost poskytovaného úvěru. RPSN udává procentuální podíl z dlužné částky, který musí spotřebitel zaplatit za období jednoho roku v souvislosti se splátkami, správou a dalšími výdaji spojenými s čerpáním úvěru.

*Snímek katastrální mapy* – jedná se o vytištěnou kopii katastrální mapy v poměrovém měřítku (katastrálního území).

*Stavba* – podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) § 2, odst. 3: se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

*Podle zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), § 3, odst. 1*

Pro účely oceňování se stavby dělí na:

a) stavby pozemní, kterými jsou:

1. budovy

2. venkovní úpravy

b) stavby inženýrské a speciální pozemní

c) vodní nádrže a rybníky

d) jiné stavby

*Úrok* – peněžitá odměna věřiteli za zapůjčení peněz.

*Úroková sazba* – navýšení vypůjčené částky za určité časové období. Vyjadřuje se v procentech (př. úroková sazba 5,2 % p. a.).

*Úvěr* – zapůjčení peněz právnické nebo fyzické osobě bankou (či třetí osobou) za podmínky jejich návratnosti a vyinkasování úroků a odměn (poplatky).

*Územní plán obce* – je úřední dokument, který stanoví urbanistickou koncepci, řeší přípustné či nepřípustné funkční využití ploch, jejich uspořádání, určuje základní regulaci území a vymezuje hranice zastavitelného území obce.

*Věcné břemeno (VB)* – právo omezující vlastníka nemovitosti ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Toto omezení působí buď ve prospěch vlastníka jiné nemovitosti, nebo ve prospěch určité konkrétní osoby.

*Vedlejší stavba (VS)* – stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>, vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata.

*Věřitel* – osoba, která poskytla dlužníkovi finanční prostředky a očekává jejich návratnost.

*Vinkulace pojistného plnění ve prospěch třetí osoby* – znamená, že v případě pojistné události je pojistné plnění vyplaceno třetí osobě. Např. u hypotečního úvěru je pojištěna nemovitost min. na výši úvěru (ideálně na svou tržní hodnotu) a tato pojistka je vinkulována ve prospěch banky. Tzn., že kdyby najednou nemovitost nebyla, banka si



vezme své peníze (dlužnou částku) z tohoto pojištění, zbytek dostane pojištěná osoba uvedená na smlouvě.

*Výpis z katastru nemovitostí = List vlastnictví* – je veřejná listina, do které se zapisují údaje o nemovitostech. Obsahuje jméno vlastníka, identifikátor (rodné číslo fyzické osoby), seznam nemovitostí, které vlastník (spoluvlastníci) v katastrálním území vlastní a veškeré údaje u těchto nemovitostí evidované.

*List vlastnictví* jako veřejná listina musí splňovat určitá kritéria. Každému listu vlastnictví musí být přiděleno číslo, dále musí být opatřen datem, otiskem kulatého razítka katastrálního úřadu se státním znakem, jménem a podpisem zaměstnance úřadu a kolkem nebo doložkou o úhradě správního poplatku, který se platí za vyhotovení každého listu vlastnictví.

Pro přehlednost je list vlastnictví rozdělen do šesti základních částí A až F, z nichž každá obsahuje rozdílné důležité informace.

*Vysoce agregované ceny* – jsou cenou dokončené stavby vztaženou např. na kubický metr obestavěného prostoru.

*Zajištění* – forma záruky, kterou požaduje věřitel po dlužníkovi při poskytování úvěru (např. nemovitost, spoludlužník, ručitel).

*Zástavce* – osoba, která dala nemovitost do zástavy věřiteli a zajistila tím věřitelovu pohledávku za dlužníkem. (Obecně lze do zástavy dát i jiné věci než nemovitost.)

*Znalec* – je fyzická osoba, která splňuje odborné předpoklady, složila požadované zkoušky a na základě těchto skutečností je předsedou krajského soudu jmenována znalcem a zapsána do seznamu znalců vedeného u příslušného krajského soudu.

Je tedy osobou, která má speciální odborné znalosti a je přibírána k vytváření znaleckého posudku, zejména pro potřeby státních orgánů.

*Znalecký posudek* – je písemný dokument vypracovaný znalcem nebo znaleckým ústavem, který musí splňovat stanovené požadavky.

Na rozdíl od odhadu musí znalecký posudek podle zákona o znalcích a tlumočnících obsahovat minimálně následující části:

- nález (popis posuzovaného předmětu ocenění, souhrn podkladů a skutečností)
- vlastní posudek (závěr, ke kterému znalec dospěl a jeho odůvodnění)

- znaleckou doložku (na závěru znaleckého posudku, oprávnění znalce ke zhotovení znaleckých posudků)

Posudek musí být sešitý, opatřený čísly stran a sešivací šňůra opatřena pečeti znalce.

*Životnost* – existuje několik typů životnosti, které mají vliv na tržní hodnotu nemovitosti.

- *technická* životnost se stanovuje na základě životnosti konstrukčního systému, prováděné údržby a provedených rekonstrukcí a modernizací. Pravidelná údržba včetně kontroly a revize jednotlivých prvků může podstatným způsobem prodloužit či zvýšit dobu trvání mezi opravami a výměnou jednotlivých prvků a celků. V první třetině životnosti stavby se zanedbaná revize neprojeví, oproti tomu druhá třetina životnosti začne u neudržované stavby oproti udržované stavbě vykazovat rozdíly. V poslední třetině jsou rozdíly velmi citelné a mají velké následky. Velmi častým způsobem, jak zvýšit životnost objektu, je kompletní rekonstrukce. Takový objekt má zvýšenou životnost o dobu životnosti opravených nebo nahrazených prvků a celků. Dalšími vlivy, které mohou mít vliv na životnost objektu, jsou například způsob a hloubka založení základů stavby, výskyt škodlivých látek jako je radon, či použití nevhodných stavebních materiálů. Technická životnost je tedy doba, která uplyne od vzniku stavby do doby jejího zchátrání (do stavu, kdy nelze stavbu bezpečně užívat). Každý prvek stavby má jinak dlouhou životnost. Pro určení životnosti jednotlivých prvků slouží oceňovací vyhláška.
- *právní* životnost vyjadřuje dobu od vzniku nemovitosti jako věci až po zánik nemovitosti jako věci. Je přímo úměrná s kvalitou vlastnictví a případnými omezeními vlastnických práv k nemovitosti. Vznik a zánik nemovitosti jako věci definuje občanský zákoník.
- *ekonomická* životnost se počítá od doby možného komerčního využití až do doby, kdy již nemovitost není schopna vytvářet výnos (ekonomická a morální životnost spolu úzce souvisí).
- *morální* životností je doba od možného komerčního využití do doby jejího funkčního zastarávání – tedy možnosti jejího nahrazení nemovitostí s lepšími užitnými parametry.

Všechny tyto typy životností mají podstatný a limitující vliv na tržní hodnotu nemovitosti. Nejdůležitější roli hraje životnost technická.

# 1. PROBLEMATIKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

## 1.1. POJEM HYPOTÉKA – STRUČNÁ HISTORIE

Mezi jednu z hlavních fyziologických potřeb člověka patří i potřeba bezpečí. Z tohoto důvodu se již pravěký člověk snažil o nalezení místa, kde by se cítil neohrožený okolními vlivy a nástrahami tehdejšího světa. Zprvopočátku našel oporu ve skalních převisích a jeskyních, později začal budovat svá obydlí primitivní stavební technologií. V průběhu historického vývoje došlo k dokonalejším zpracováním, měnily se nároky, ale i trendy, vliv na vývoj bydlení měla vždy i hospodářská situace země. Potřeba vlastního bydlení je tedy stejně stará, jako lidstvo samo.

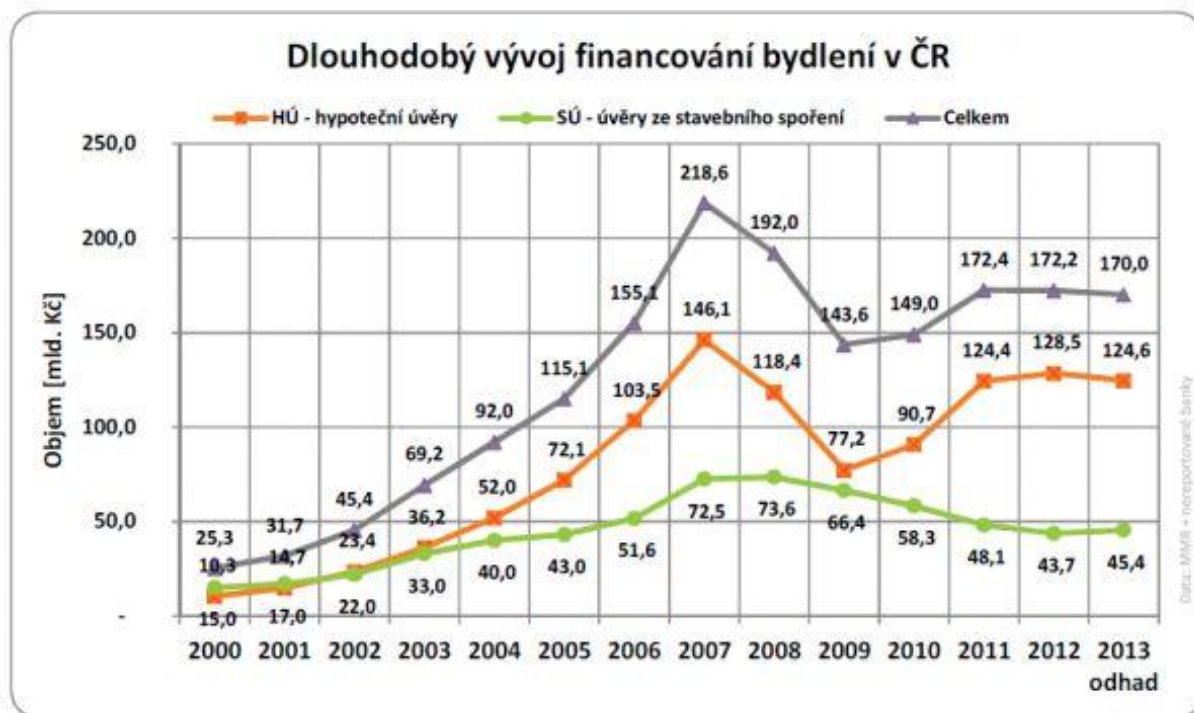
I v posledních letech je evidentní vývoj a změna priorit, změna sociálních potřeb. Za posledních sto let došlo k významným obrátům ve standardech bydlení.

V našem regionu bylo běžné, že v jednom domě bydlelo pohromadě i několik generací. Jednalo se především o bydlení v menších městech a na venkově. S příchodem industrializace a pracovních příležitostí se začalo upřednostňovat bydlení městského typu, tedy bydlení v bytových domech v centrech průmyslových měst. Tyto domy byly většinou ve vlastnictví jednoho subjektu a pronajímány nájemníkům. Postupem času se zdála být efektivní nová výstavba na periferiích, především se jednalo o výstavbu panelových bytových domů, které byly ve vlastnictví stavebních bytových družstev. Jednotlivé byty byly nabízeny veřejnosti prostřednictvím nájemního bydlení, kdy si nájemník formou tzv. anuit danou bytovou jednotku „splácel“ s vidinou, že po doplacení připadne do jeho vlastnictví. Již v této době se v lidech začínala vyvíjet potřeba bydlení vlastnit.

Pravděpodobně i vývoj politické situace a převládající nejistota a nedůvěra v budoucnost zapříčily, že se vlastní bydlení stalo jednou z priorit lidských potřeb. V podstatě by se dalo hovořit o módní vlně.

V současné době již není trendem mezigenerační bydlení. Ale naopak většina mladých lidí, kteří začínají s rodinným životem, odchází od rodičů a začíná se sháněním vlastního „hnízda“. To je však spojeno s nemalou investicí. Díky vývoji ekonomické situace i zahraničním vlivům se stalo samostatné bydlení dostupnější i lidem, kteří nemají naspořeny vlastní prostředky. A to především díky finančním nástrojům, které rozloží velký jednorázový výdaj do mnoha menších.

Jelikož se oproti minulosti změnila i průměrná výše příjmů domácností a demografická situace, stoupl životní standard, stala se hypotéka jedním z hlavních produktů bankovních ústavů. Vývoj situace na hypotečním trhu od roku 2000 do současnosti znázorňuje následující obrázek:



Obrázek č. 1.1 – Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR<sup>1</sup>

Ovšem hypoteční úvěr není jen záležitostí posledních dvou desetiletí, jak by se mohlo zdát. Hypotéky mají v naší zemi poměrně dlouhou historii. První hypotéky se objevily ve Slezsku již v 18. století. Po druhé světové válce však byl rozvoj této oblasti na dlouhou dobu přerušen. První hypoteční úvěry pak byly poskytnuty až v roce 1995. Tehdy jich bylo asi 1200, a jejich celkový objem představoval zhruba 1 a ¼ miliardy korun. V roce 2006 už na celém území bylo uzavřených hypoték ¼ milionu a dosahovaly objemu téměř 500 miliard korun. Průměrná výše hypotéky se dnes pohybuje zhruba kolem výše 1 a ½ milionu korun.

<sup>1</sup> Portál Hospodářských novin [www.byznys.ihned.cz](http://www.byznys.ihned.cz) [online], 2013 [cit. 2013-09-27].  
Dostupné z: <<http://byznys.ihned.cz/c1-60301220-hypotecni-boom-tezko-trh-tahne-refinancovani>>

## 1.2. DEFINICE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

### Definice dle zákona o dluhopisech

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“<sup>2</sup>

Z této definice je patrné, že nejde pouze o nástroj pro zajištění bydlení, avšak v praxi jako jeden ze způsobů financování vlastního bydlení výrazně převládá.

## 1.3. PŘEHLED ÚVĚROVÝCH INSTITUCÍ V ČR

Chod finančních institucí v ČR hlídá Česká národní banka (ČNB). ČNB je ústřední (centrální) bankou České republiky a orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem. Je zřízena Ústavou České republiky a svou činnost vyvíjí v souladu se zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími právními předpisy. Je právnickou osobou veřejného práva se sídlem v Praze. Sedm regionálních zastoupení se nachází v Praze, Ústí nad Labem, Plzni, Českých Budějovicích, Hradci Králové, Brně a Ostravě. S vlastním majetkem, včetně devizových rezerv, hospodaří ČNB s odbornou péčí. Do její činnosti lze zasahovat pouze na základě zákona.<sup>3</sup>

Česká národní banka jako regulátor finančního trhu zveřejňuje seznamy regulovaných a registrovaných subjektů finančního trhu především s cílem poskytnout laické i odborné veřejnosti možnost ověřit si, zda jsou subjekty, se kterými se mají možnost setkat na českém finančním trhu, oprávněny k nabízení a poskytování finančních služeb. Snahou České národní banky je poskytnout nejen statické seznamy subjektů, ale interaktivní nástroj, který umožní přímé vyhledávání jednotlivých subjektů finančního trhu.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

<sup>3</sup> Česká národní banka [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz) [online], 2013 [cit. 2013-10-05] Dostupné z: <[http://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/](http://www.cnb.cz/cs/o_cnb/)>

<sup>4</sup> Česká národní banka [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz) [online], 2013 [cit. 2013-10-05] Dostupné z: <[https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB07.INTRO\\_PAGE?p\\_lang=cz](https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB07.INTRO_PAGE?p_lang=cz)>

### **1.3.1. Abecední seznam úvěrových institucí v ČR:**

- Air Bank, a.s.
- AXA Bank Europe, organizační složka
- Bank Gutmann Aktiengesellschaft, pobočka Česká republika
- Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ (Holland) N.V. Prague Branch, organizační složka
- BNP Paribas Fortis SA/NV, pobočka Česká republika
- BRE Bank S.A., organizační složka podniku
- Citibank Europe plc, organizační složka
- COMMERZBANK Aktiengesellschaft, pobočka Praha
- Česká exportní banka, a. s.
- Česká spořitelna, a. s.
- Českomoravská stavební spořitelna, a. s .
- Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s.
- Československá obchodní banka, a. s.
- Deutsche Bank Aktiengesellschaft Filiale Prag, organizační složka
- Equa bank, a.s.
- Evropsko-ruská banka, a.s.
- Fio banka, a.s.
- GE Money Bank, a. s.
- HSBC Bank plc - pobočka Praha
- Hypoteční banka, a. s.
- ING Bank N. V.
- J&T BANKA, a. s.
- Komerční banka, a. s.
- LBBW Bank CZ a.s.
- MEINL BANK Aktiengesellschaft, pobočka Praha
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.
- Oberbank AG pobočka Česká republika
- Poštová banka, a.s., pobočka Česká republika
- PPF banka a. s.

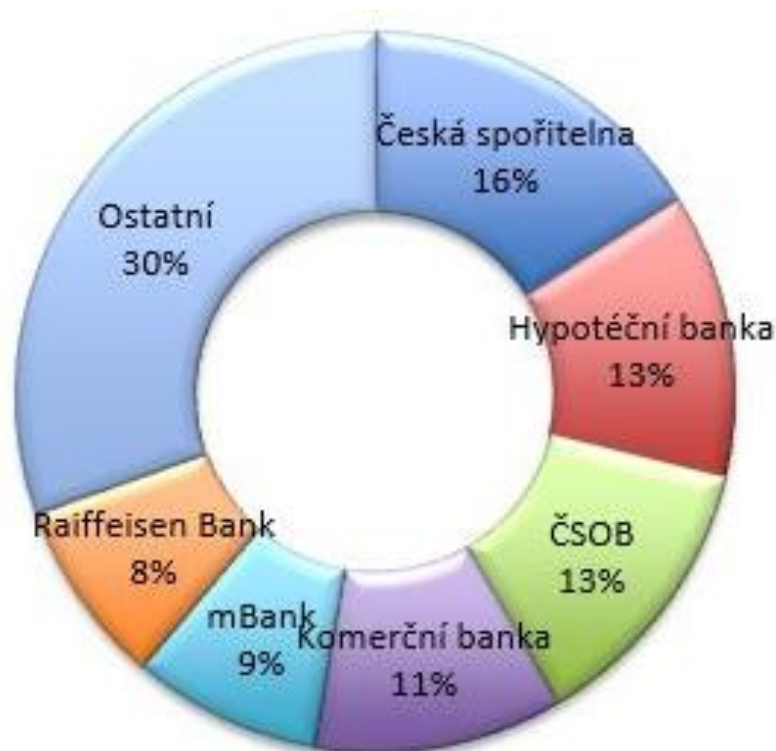
- PRIVAT BANK AG der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich, pobočka Česká republika
- Raiffeisen stavební spořitelna a. s.
- Raiffeisenbank a. s.
- Raiffeisenbank im Stiftland eG pobočka Cheb, odštěpný závod
- Saxo Bank A/S, organizační složka
- Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
- The Royal Bank of Scotland plc, organizační složka
- UniCredit Bank Czech Republic a. s.
- Sberbank CZ, a.s.
- Volksbank Löbau-Zittau eG, pobočka
- Všeobecná úverová banka, a. s., pobočka Praha
- Waldviertler Sparkasse Bank AG
- Western Union International Bank GmbH, organizační složka
- Wüstenrot - stavební spořitelna a. s.
- Wüstenrot hypoteční banka a. s.
- ZUNO BANK AG, organizační složka

V meziročním srovnání bank poskytujících hypoteční úvěry na českém trhu má mezi nově uzavřenými hypotékami nejvyšší podíl Česká spořitelna – více než 30%, zhruba čtvrtinové podíly mají Komerční a Hypoteční banka. Ostatní ústavy (GE Money Bank, Raiffeisenbank, Ebanka, Wüstenrot, HVB Bank, Živnostenská banka a ostatní instituce) se pohybují v řádu procent.<sup>5</sup>

Za poslední čtvrtletí je pak situace nejpříznivější pro Českou spořitelnu (16 %), Hypotéční banku a ČSOB (obě 13 %). Dalšími v pořadí jsou KB (11%) mBank (9%) a Raiffeisen Bank (8%). Zbývajících 30 procent si rozdělily tyto banky: GE Money, Equa Banka, ČMSS, Fio, Unicredit, Wüstenrot, Air Bank, Citibank, LBBW, AXA a Poštovní spořitelna.

---

<sup>5</sup> *rpsn.cz* [online], 2013 [cit. 2013-09-10]. Dostupné z: <<http://rpsn.cz/clanek/hypoteky>>



Obrázek č. 1.2 – Hypotéky podle bank v 2. čtvrtletí 2013<sup>6</sup>

## 1.4. TYPY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Hypotéky jsou rozděleny do několika skupin. Jednak je nutné dělit účel a využití, výše úvěru a možnost kombinace s dalšími službami.

Nejdůležitější je však dělení dle **způsobu zajištění**. Jsou to hypoteční úvěry

- účelové
- neúčelové, tedy tzv. americké

U účelových hypoték je úvěr jednoznačně poskytován na investici do nemovitosti.

Investicí do nemovitosti se pak rozumí

- koupě nemovitosti či stavebního pozemku
- výstavba nemovitosti
- modernizace, stavební úpravy („rekonstrukce“) a opravy stávající nemovitosti

<sup>6</sup> Memosféra [www.memosfera.cz](http://www.memosfera.cz) [online], 2013 [cit. 2013-09-27]. Dostupné z: <<http://memosfera.cz/domaci-banky-a-jejich-produkty-na-socialnich-sitich-ve-druhem-ctvrtletí-2013/>>



- splacení úvěru nebo půjčky použité na investice do nemovitosti
- získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů, dědictví)
- kombinace těchto investic

Neúčelové hypotéky jsou úvěry, které jsou zajištěny nemovitostí, nicméně skutečné proinvestování zapůjčených prostředků není ze strany klienta nutné bance uvádět. V praxi se americké hypotéky nejčastěji využívají k pořízení družstevního bytu, který je v budoucnu (zpravidla ve lhůtě do 1 roku) možné převést do vlastnictví člena družstva, tedy podmínkou je zapsání takového bytu jako jednotky do katastru nemovitostí, kvůli vložení platného zástavního práva ve prospěch banky.

Dalším dělením je

#### **dle dokládání příjmu:**

- s dokládáním příjmu
- bez dokládání příjmu

#### **dle typu úročení:**

- Fixace úrokové sazby
- Float (plovoucí sazba)

#### **další typy hypoték:**

- Předhypoteční úvěr
- Hypoteční úvěr s odloženou splátkou jistiny
- Hypoteční úvěr 2v1
- Offset hypotéka
- Variabilní hypotéka – hypoteční kontokorent

Jedním z prostředků, který je rozšířený spíše v rozvinutějších zemích, je zpětná nebo také „reverzní“ hypotéka. Princip je v tom, že klient nabídne bance svoji nemovitost k odkoupení za část odhadní ceny a zůstane mu doživotní právo nemovitost užívat. Kupní cena je pak bankou vyplacena buď najednou, nebo v pravidelných měsíčních splátkách. V případě úmrtí pak nemovitost zůstává bance, která ji následně prodá, a v případě, že ještě nebyla zcela uhrazena částka dohodnutá ve smlouvě, doplatí ji případným dědicům. Tento systém využívají buď lidé, kteří nemají dědice, nebo si nepřejí nemovitost do dědictví

zahrnout. Zároveň mají užitek z prodeje nemovitosti ještě za života. V České republice se však jedná o nevyužívaný model.

**Podle výše splátek** se dělí hypotéky na

- anuitní,

kde je po celou dobu splácení stejná výše měsíční splátky

- progresivní,

kde jsou první splátky nižší a s délkou splácení se zvyšují

- degresivní,

kde se naopak s délkou splácení částky snižují

- s odloženou splátkou jistiny.

Dalším rozlišením hypotečních úvěrů je **výše celkové částky**, kterou může banka klientovi nabídnout. Zpravidla je to nejméně okolo 200.000 - 300.000,- Kč. Výše se pak odvíjí v procentech od odhadní ceny nemovitosti. U účelových hypoték je rozmezí cca. 70 – 100 % odhadní ceny, u neúčelových obchodů je procento nižší, většinou do 60 % (LTV – „částka k zapůjčení“). Záleží na konkrétním bankovním ústavu a jeho produktech.

Hypoteční úvěry je možné i všemožně kombinovat s jiným bankovními produkty. Je možné například spojit hypotéku se stavebním spořením, či s hypotečními zástavními listy, případně s kapitálovým životním pojištěním. Princip je v tom, že se splácí pouze úroky z úvěru a naspořená částka ze stavebního spoření, pojištění nebo zástavních listů, se pak použije na jednorázové splacení části nebo celé hypotéky.

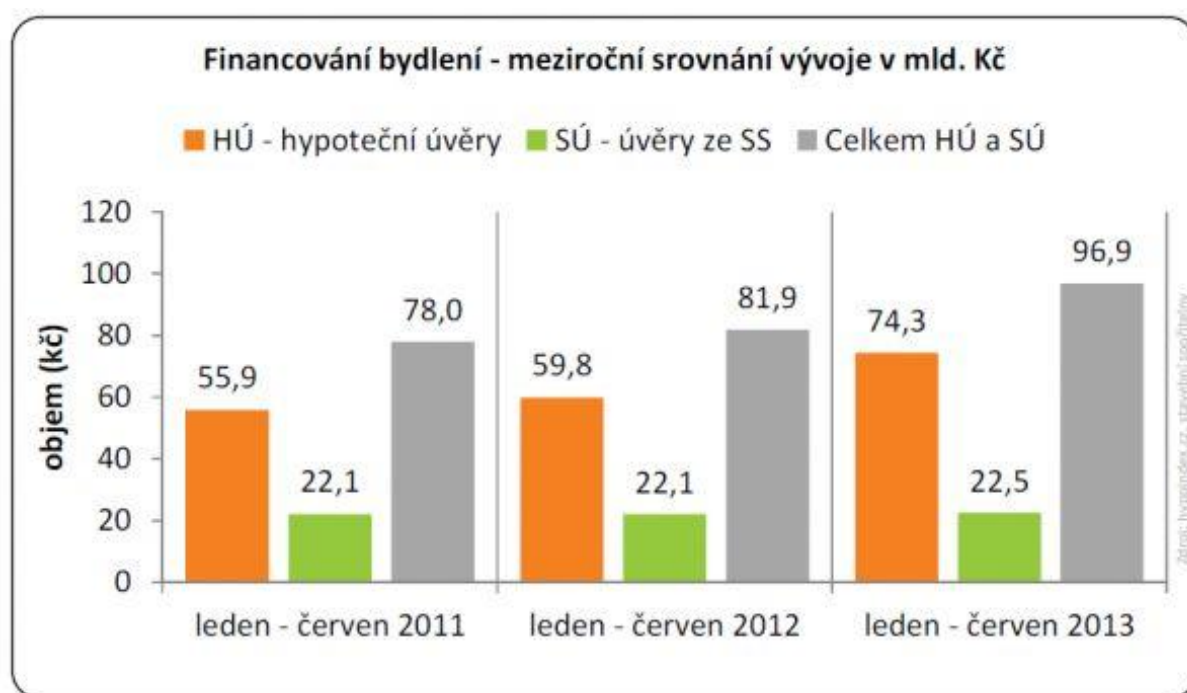
## **1.5. ZÁKLADNÍ ROZDÍLY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU A STAVEBNÍHO SPOŘENÍ**

Oproti stavebnímu spoření má hypotéka jednu velkou přednost a tou je rychlost vyřízení celého úkonu od podání žádosti o úvěr až po samotné čerpání a tedy i rychlé vyřízení obchodu, v případě, že se jedná o koupi nemovitosti. Je možné dojít v podstatě do jakékoliv bankovní instituce a za předpokladu splnění potřebných podmínek a náležitostí je celý akt zrealizován v poměrně krátkém časovém horizontu. Oproti tomu stavební spoření a poskytnutý úvěr ze stavebního spoření má podmínku, že u stavební spořitelny je dána minimální doba, po kterou musí klient spořit, aby mohl být úvěr vůbec nabídnut. Většinou je to doba minimálně dvou let od začátku spoření. Dále je velmi důležitá již naspořená

částka vůči celkové výši úvěru. Neméně důležité je i celkové hodnocení, které klient v průběhu spoření získal – tedy pravidelnost splátek, případné opoždění se splátkou, apod. Aby však nedošlo k záměrnému poškozování klientů, stal se nástrojem, jak vyřešit nedostatek naspořených prostředků, překlenovací úvěr. Ten je možné čerpat v podstatě již po uzavření smlouvy o stavebním spoření. Nese sebou ale daň v podobě vysokých úroků.

Výhodou stavebního spoření je ale oproti hypotéce možnost kdykoliv úvěr doplatit, provést mimořádnou splátku bez jakýchkoliv sankcí. Jsou pouze dopočítány úroky k datu doplacení.

U hypotéky je možné provést předčasné doplacení až po ukončení doby fixace úroku a zároveň před dohodnutím fixace nové. Již při sjednávání hypotéky je tedy potřeba fixaci věnovat dostatek pozornosti.



Obrázek č 1.3 – Financování bydlení – meziroční srovnání vývoje v mld. Kč<sup>7</sup>

## 1.6. ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Zajištění hypotečního úvěru nemovitostí je základní podmínkou pro jeho poskytnutí. Zajištění je spojeno se zástavním právem k nemovitosti. Nemovitost, která je

<sup>7</sup> Portál Hospodářských novin [www.byznys.ihned.cz](http://www.byznys.ihned.cz) [online], 2013 [cit. 2013-09-27]  
Dostupné z: <<http://byznys.ihned.cz/c1-60301220-hypotecni-boom-tezko-trh-tahne-refinancovani>>

předmětem zajištění může být současně objektem úvěru, nebo se může jednat o jinou nemovitost. Taková nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie, nebo státu v rámci Evropského hospodářského prostoru.

Mezi formy věcně právních zajišťovacích prostředků všeobecně patří

- zástavní právo
- podzástavní právo - vzniká zastavením pohledávky zajištěné zástavním právem
- zadržení věci – pouze u movitých věcí
- věcné břemeno - omezuje vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného, a to tak, že vlastník je povinen něco strpět, něco vykonat, něčeho se vzdát, něčeho se zdržet

## 1.7. ZÁSTAVNÍ PRÁVO

Při financování nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru se používá nástroje pro jištění úvěru a tím je zástavní právo. Jedná se o specifický rys hypotečních úvěrů. V bankovní praxi se uplatňuje především zástavní právo smluvní.

**Zástavní právo všeobecně definuje občanský zákoník (OZ):**

§ 152 – 174 slouží k zajištění pohledávky (uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy, pohledávka může být peněžitá i nepeněžitá)

- zástava se vztahuje i na příslušenství a pohledávky
- může být zajištěna i pohledávka, která teprve vznikne
- vznik je písemnou smlouvou nebo rozhodnutím soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví, dále i rozhodnutím soudu či správního orgánu (vymezeno zákonem) a ze zákona smlouva musí obsahovat označení zástavy a pohledávky, která se zajišťuje
- u zástavy nemovitostí vklad do katastru nemovitostí
- jinak notářským zápisem a zápisem do „Rejstříku zástav“ vedeného Notářskou komorou ČR (mimo rozhodnutí soudu či správního orgánu) – toto neplatí, pokud byl předmět zástavy odevzdán zástavnímu věřiteli (předán do úschovy u třetí osoby)
- zástavní právo působí vůči každému pozdějšímu vlastníku zastavené věci (totéž platí u dalších věřitelů zastavené pohledávky)

- při nesplnění pohledávky včas a v plné výši (včetně příslušenství) lze zástavu zpeněžit ve veřejné dražbě neb soudním prodejem
- neplatná ustanovení (nemožnost vyplatit zástavu, nemožnost další zástavy, apod.)
- zánik zástavního práva – zánikem pohledávky, zánikem zástavy, písemné vzdání se zástavního práva věřitele mu uplynutím sjednané doby složením obvyklé ceny zástavy, písemnou smlouvou mezi zástavcem (dlužníkem) a věřitelem nebo dle zvláštních právních předpisů, u nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí – nutný výmaz, rovněž tak u zástav evidovaných v Rejstříku zástav.<sup>8</sup>

Zástavní právo je institutem, díky kterému je možné zajistit konkrétnímu subjektu práva vztahující se k věci, kterou však tento subjekt nevlastní. Hlavním smyslem je tedy jištění, že věřitel získá svou pohledávku zpět. To znamená, že v případě neplnění smluvních podmínek ze strany dlužníka, dojde k prodeji předmětu zástavy a uspokojení pohledávky věřitele z výtěžku prodeje. V případě, že již došlo k umoření části dluhu, je věřitel povinen uspokojit svou pohledávku poměrnou částí z prodeje a zbytek dlužníkovi vrátit. Prodej předmětu zástavního práva je však v případě většiny bankovních institucí až posledním, krajním řešením.

### **1.7.1. Vznik zástavního práva**

Zástavní právo v bankovní praxi vzniká na konkrétních nemovitostech, které jsou dle platné metodiky banky vhodné do zajištění. Těmi jsou:

- kupovaná nemovitost
- jiná nemovitost ve vlastnictví dlužníka
- nemovitost ve vlastnictví třetí osoby (např. ve vlastnictví příbuzných či známých).
- rozestavěná nemovitost

V případě nemovitosti ve vlastnictví třetí osoby však nemovitost nemusí být předmětem zástavního práva po celou délku trvání a splácení hypotečního úvěru. Ve chvíli, kdy se dlužník stane vlastníkem pořizované nemovitosti (např. převede družstevní byt do vlastnictví), či v případě, že důvody nedostatečné zástavy pominou, je možné zřídit

---

<sup>8</sup> HÜTTER, D. *Základy oceňování nemovitostí*. Brno: Institut Franka Dysona – realitní vysoká škola s.r.o. 2008. ISBN 978-80-254-2664-7

zástavu na pořizované nemovitosti a již zastavenou nemovitost ze zástavy vyvázat. Tento krok však musí banka předem schválit.

U rozestavěné nemovitosti je podmínkou, že již byla řádně geometricky zaměřena, tzn., že je již evidentní dispozice 1.NP, a že geometrický plán se všemi náležitostmi byl vložen do katastru nemovitostí a na rozestavěnou stavbu je možné vložit zástavní právo. U rozestavěných bytových jednotek je pak podmínka, že již bylo vyhotoveno prohlášení vlastníka (a vloženo do katastru nemovitostí), čímž došlo k vymezení jednotek v bytovém domě (dle zákona č. 72/1994 Sb.) a je tedy opět možné na rozestavěnou bytovou jednotku vložit zástavní právo.

### **1.7.2. Zánik zástavního práva**

V době, kdy dojde k úplnému doplacení hypotečního úvěru (ať již po uplynutí doby, na kterou byl sjednán, či při předčasném doplacení), dojde také k sepsání smlouvy o zániku zástavního práva a výmazu tohoto omezení z katastru nemovitostí.

## **1.8. ÚROKOVÁ SAZBA**

Úrok všeobecně je označován jako odměna věřiteli za půjčení peněžních prostředků dlužníkovi. Ve většině případů se jedná o odměnu peněžní. Výše odměny je pak závislá především na výši poskytnutých peněžních prostředků v podobě úvěru (půjčky) a délce jeho trvání.

Úroková sazba (nebo též úroková míra) je obvykle procentuální vyjádření toho, jak moc v průběhu času narůstá dlužná částka a je vyjadřována za určité období.

Obdobím se zpravidla rozumí

- týden
- měsíc
- čtvrt roku
- půl roku
- rok.

Úroková sazba určuje, kolik z jistiny musí dlužník za předem smluvně stanovenou dobu věřiteli za půjčku či úvěr zaplatit.

Úroková sazba se může v průběhu splácení úvěru měnit podle aktuálních hodnot trhu. Změnu úrokových sazeb za poslední období vykresluje následující graf:



Obrázek č. 1.4 – Růst úrokových sazeb<sup>9</sup>

Při sjednávání hypotečního úvěru je pak kromě zajištění výše úrokové sazby zajistit taky její „platnost“ a trvání. Nástroj, který mimo jiné zajišťuje garanci úrokové sazby, se nazývá fixace a tyto dva instituty jsou spolu spjaté.

## 1.9. FIXACE

Fixací se rozumí období, které je při vyřizování úvěru smluvně ujednáno a zavazuje banku po tuto smlouvenou dobu neměnit domluvenou úrokovou sazbu a dále je prostředkem, po kdy platí smluvní podmínky, které se týkají délky splatnosti hypotečního úvěru a výše splátek.

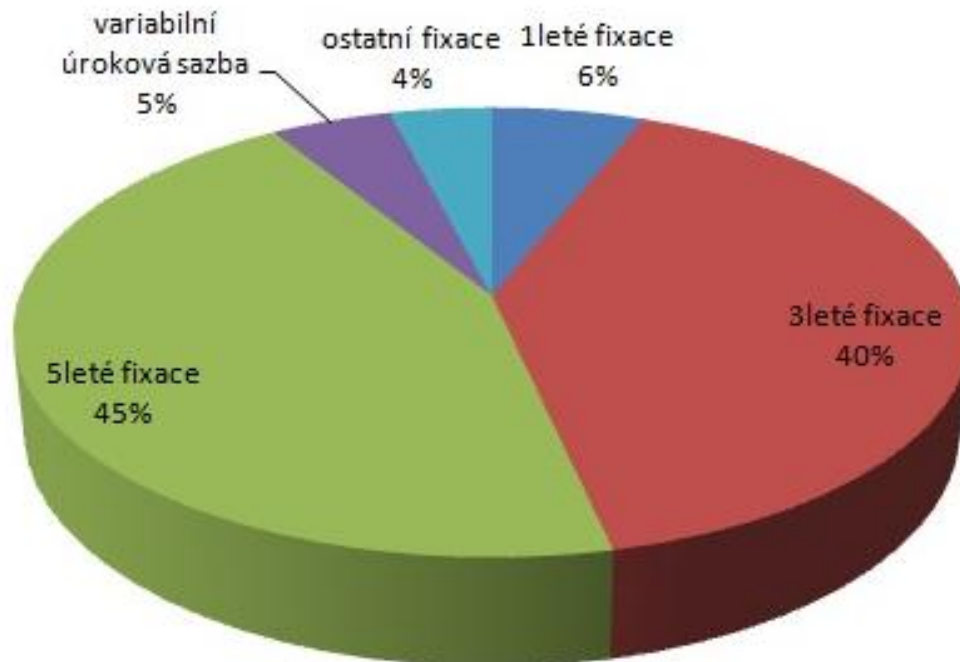
<sup>9</sup>Portál Hypoindex, [www.hypoindex.cz](http://www.hypoindex.cz) [online], 2013 [cit. 2013-09-06].  
Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-srpen-2013-mirny-narust-sazeb-pokracuje/>>

V bankovníctví na území České republiky jsou standardně sjednávány fixace

- jednoleté
- tříleté
- pětileté
- ostatní
- variabilní

Variabilní úroková sazba je specifická pro zvláštní hypoteční úvěry, kdy nedojde k zafixování úrokové sazby na určité období, úroková sazba je upravována každý měsíc.

Nejčastěji je ale v ČR využívána fixace pětiletá a tříletá.



Obrázek Č. 1.5 – Podíly hypoték podle volby doby fixace<sup>10</sup>

Po skončení doby fixace dochází k nastavení nových podmínek hypotečního úvěru. V období, kdy končí fixace je navíc možné doplacení úvěru bez sankcí a poplatků za předčasné ukončení úvěrové smlouvy. Všechna tato ujednání musí být uvedena v úvěrové smlouvě.

<sup>10</sup> Portál Hypoindex, [www.hypoindex.cz](http://www.hypoindex.cz) [online], 2013 [cit. 2013-10-06].  
Dostupné z: < <http://www.hypoindex.cz/podle-ceho-si-vybirat-dobu-fixace-hypoteky/> >



Fixace je úzce spjata s úrokovou sazbou, protože banka si tím „pojistí“, že u ní klient po sjednanou dobu zůstane. S delší dobou fixace dochází ke snížení úrokové sazby.

Následující tabulka zobrazuje aktuální úrokové sazby největších bank na území České republiky ve vztahu k délce fixace:

Tab. č. 1.1 – Aktuální úrokové sazby

<b>Aktuální úrokové sazby</b>				
<b>Banka</b>	<b>Délka fixace v letech</b>			<b>Částka k zapůjčení (LTV)</b>
	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	
Česká spořitelna	3,84	3,19	2,99	do 100 %
ČSOB	4,19	2,94	3,04	do 70 %
Equa Bank	4,09	2,69	2,69	do 100 %
Fio banka	3,19	2,84	2,79	do 70 %
GE Money Bank	3,44	2,79	2,79	do 85 %
Hypoteční banka	4,19	2,94	3,04	do 70 %
Komerční banka	4,09	2,99	2,99	do 85 %
LBBW	4,06	3	3,38	do 90 %
mBank	3,16	3,07	3,04	od 61 do 70 %
Raiffeisenbank	3,99	2,79	2,89	do 100 %
UniCredit Bank	3,89	2,89	3,29	do 85 %
Sberbank	4,99	3,09	2,99	do 70 %
Wüstenrot	3,79	2,99	3,09	do 70 %

Zdroj: vypracováno autem dle nabídky jednotlivých bank (internetové stránky)

## **1.10. RPSN (ROČNÍ PROCENTNÍ SAZBA NÁKLADŮ)**

Při rozhodování o hypotečním úvěru je jedním z kritérií pro srovnání nabídky na bankovním trhu úroková sazba. Ne vždy je možné podle tohoto vstupního údaje posoudit, na „kolik“ ve skutečnosti hypoteční úvěr vyjde. Pro lepší orientaci, nebo spíše pro vyhodnocení výhodnosti, či nevýhodnosti konkrétní nabídky slouží RPSN. Oproti úrokové sazbě se jedná o konkrétní číslo, které udává procentuální podíl z dlužné částky, který musí dlužník zaplatit za období jednoho roku za správu, výdaje spojené s čerpáním úvěru, za splátky úvěru a za další náklady. Mezi tyto náklady patří například administrativní poplatky za uzavření smlouvy, za správu úvěru, vedení účtu, převody peněžních prostředků, pojištění, apod.

Pro kontrolu nákladů spojených s poskytnutým úvěrem je možné využít jednoduchého vzorečku, kdy je nutné znát vstupní údaje, kterými jsou

- výše úvěru
- počet splátek
- výše jednotlivé splátky
- perioda splátky (měsíc, čtvrt roku, půlrok, rok)
- poplatek za uzavření smlouvy
- jiné pravidelné náklady spojené s čerpáním úvěru.

## **1.11. BONITA**

V bankovní praxi se bonitou rozumí důvěryhodnost ekonomického subjektu (klienta). Je hlavním ukazatelem schopnosti splácet finanční závazky (solventnosti), schopnosti dostát svým závazkům a schopnosti aktivního zhodnocení vkládaného kapitálu. Všeobecně by se dalo hovořit o „dobré pověsti“.

Existuje celá řada faktorů, které bonitu klienta ovlivňují a vytvářejí. Na bonitu existuje spousta způsobů výpočtu, každá banka má ale své postupy a metody pro její konečné vyhodnocení.

Při posuzování bonity klienta banku nejvíce zajímají faktory jako

- čistý měsíční příjem
- měsíční splátky již existujících úvěrů
- další měsíční závazky

- počet vyživovaných dětí
- počet dospělých, apod.

Jedná se tedy o součet všech pravidelných měsíčních příjmů a výdajů domácnosti a posouzení zůstávající částky, která domácnosti zbude po jejich uhrazení. Zpravidla je udávána v procentech měsíční splátky nebo životního minima. Banka si dále ověří, jak si klient stojí v bankovních registrech, zda splácí nějaké další úvěry a zkontroluje i jeho úvěrovou a platební historii.

K posouzení klienta je nejběžnějším podkladem potvrzení o příjmech u zaměstnanců a daňové přiznání za předcházející jedno až dvě období u osob samostatně výdělečně činných (OSVČ). Další příjmy klienta, ať mimo podnikatelskou činnost nebo zaměstnání se do bonity také započítávají. Mohou to být například příjmy z pronájmu, apod.

Pokud není bonita klienta dostatečná, může banka doporučit posouzení další osoby s klientem spřízněné.

## **1.12. ODHAD NEMOVITOSTI**

Odhad nemovitosti je hlavním nástrojem pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti a pro LTV, což představuje částku k zapůjčení (poměr výše úvěru vůči hodnotě zajišťovacího prostředku). Všeobecně se využívá pro koupi a prodej nemovitosti, pro dědická řízení, pro poskytnutí hypotečního úvěru, apod.

Stejně jako je nutné posoudit bonitu klienta, je nezbytné znát bonitu nemovitosti, která má být předmětem zajištění hypotečního úvěru.

Odhad obvyklé ceny nemovitostí zpracovává odhadce pro potřeby konkrétní banky v návaznosti na stanovené metodické pokyny. Odhad je zpracováván v písemné a elektronické podobě. Každá banka vydává pro své interní a externí odhadce pokyny, které jsou pro odhadce závazné. Různé bankovní ústavy také pro vypracování používají různé programy a aplikace. Údaje v odhadu jsou zaznamenávány stručnou formou - musí však poskytovat jasný a jednoznačný celkový pohled na nemovitost, která má sloužit k zajištění úvěru. Při posuzování nemovitostí musí být přihlíženo (nezávisle na osobě vlastníka, klienta banky) ke všem okolnostem určujícím hodnotu nemovitosti a její trvalé vlastnosti.

## **1.13. NEMOVITOSTI VHODNÉ JAKO OBJEKT ÚVĚRU**

Předmětem zajištění hypotečního úvěru jsou vždy nemovitosti. Základní dělení z hlediska banky je

- nemovitosti určené pro bytové potřeby
- nemovitosti využívané k bytovým i nebytovým účelům
- nemovitosti sloužící k jiným než bytovým účelům

Financování bytových potřeb je chápáno jako financování nákupu či rekonstrukce nemovitosti, která je určena k bydlení, nebo nákupu pozemku za účelem výstavby nemovitosti určené k bydlení, popřípadě výstavby objektu bydlení na vlastním pozemku.

### **1.13.1. Nemovitosti určené pro bytové účely**

- rodinný dům bez nebytových prostor
- rodinný dům s nebytovými prostory
- bytová jednotka
- bytový dům bez nebytových prostor
- bytový dům s nebytovými prostory
- rekreační a zahradní chata pro vlastní potřebu
- rekreační chalupa pro vlastní potřebu
- pozemek s příslušným ohlášením stavby (vydaným stavebním povolením, oznámením stavby na základě certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem, veřejnoprávní smlouvou o provedení stavby) – vždy se musí jednat o stavbu nemovitosti určené k bytovým potřebám
- pozemek s vydaným územním souhlasem nebo územním rozhodnutím o umístění stavby (příp. s veřejnoprávní smlouvou o umístění stavby, event. s mapovou a textovou částí emulačního plánu určující pozemek k zastavění stavbou)
- pozemek bez vydaného územního rozhodnutí nebo stavebního povolení (je však nutné doložit potvrzení věcně a místně příslušného obecního úřadu o umístění pozemku v zastavěném nebo zastavitelném území dle platného územního plánu, a že je veden v kategoriích, které odpovídají individuální výstavbě)

U existující nemovitosti, která je v souladu s ohlášením stavby (stavebním povolením, oznámením stavby na základě certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem, veřejnoprávní smlouvou o provedení stavby) a aktuálním oznámením o užívání stavby (kolaudačním souhlasem, pravomocným kolaudačním rozhodnutím) využívána kombinovaně (tj. k bytovým i nebytovým účelům), je pro určení jejího charakteru a zvolení správného typu financování rozhodující poměr podlahové plochy určené k bytovým a nebytovým potřebám.

Nemovitost, kterou je možno financovat úvěrem na bytové potřeby, musí být z minimálně 51% plochy užívána k bydlení.

### **1.13.2. Nemovitosti sloužícími k jiným než bytovým účelům**

- objekty občanské vybavenosti (objekt řízení a administrativy, objekt obchodu, objekt společného stravování, objekt komunálních služeb, objekt vědy, kultury, osvěty, objekt sociální péče, objekt výuky a výchovy, objekt zdravotní péče a služeb, objekt tělovýchovy)
- areály a objekty výroby a služeb (areál a objekt průmyslové výroby, areál a objekt zemědělské výroby, areál a objekt skladování, areál a objekt garážování, oprav a údržby, areál a objekt energetické výroby, areál a objekt dopravy a spojů, areál a objekt vodního hospodářství, čištění a úpravy vody)
- areály (areál objektů bydlení, areál objektů občanské vybavenosti)
- pozemky (samostatná zahrada, ostatní plocha nespojující se stavebním pozemkem, zemědělské pozemky, lesní pozemky, vodní plochy, pozemek určený k nebytové výstavbě)
- ostatní

## **2. OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ**

### **2.1. FILOZOFIE OCEŇOVÁNÍ**

Filozofie se zabývá tázáním se po základech, smyslu, poznání světa a po místě člověka v něm. Stejně tak, jako se lidská civilizace postupně vyvíjela, vyvíjela se i touha po poznání. Čím více člověk věděl, tím více byl donucen se dozvídat další nové skutečnosti. Empiricky získané vědomosti ho vedly k tomu, aby smysl života začal analyzovat a určovat jeho hodnotu.

Vzhledem k tomu, že snad každý člověk má svoje hodnoty, musí je umět vyjádřit v závislosti k ostatním aspektům svého života. Pro někoho jsou hodnotou zdraví a spokojenost, pro jiného je to materiální stránka a na ní závislé umístění ve společnosti. Abychom uměli vyjádřit tyto materiální hodnoty, potřebujeme je nějakým způsobem ocenit. Bez teorie ocenění bychom hodnotu majetku nemohli určit. Je tedy přímo úměrné, že stejně jako člověk má ve světě svoje místo, i teorie ocenění má místo v lidském světě.

### **2.2. PŮVOD OCENĚNÍ – STRUČNÁ HISTORIE**

Jak již bylo naznačeno, hledání a zjišťování hodnoty věcí patří k prvotním činnostem člověka. Už na počátku lidské existence docházelo při směnném obchodě k dennodenní výměně zboží. Z tohoto důvodu se hledala a ověřovala hodnota věcí. Věcné ohodnocení bylo prvotním základem obchodování a obchodu samotného.

Naturální směnná hodnota byla v průběhu historie civilizace nahrazována peněžní jednotkou. Tak vznikla cena směnovaného zboží, která byla pravidelně kontrolována a ovlivňována na tržištích. V té době se cena a hodnota rovnala jednomu termínu. Cena se odvíjela od práce vynaložené k výrobě zboží, nebo jeho obstarání. Hodnotu pak určovaly vjemy jako uspokojování základních lidských potřeb a existence sama.

V období, kdy do dějin vstupovaly stěžejní okamžiky jako industriální rozvoj a na něm založená průmyslová revoluce, s níž byla spojena produktivita práce a odsun přírody a jejích vlivů do pozadí hodnot člověka, došlo i k rozvoji obchodu, ale současně také k úpadku základního užitku věcí. Nastoupil systém spotřební společnosti. To mělo za následek posun vztahu mezi původním náhledem na užitnou hodnotu věci a její cenu.

## 2.3. CENA VERSUS HODNOTA

Cena a hodnota jsou dva odlišné pojmy, které jsou však velmi často zaměňovány. Pojmy stanovení ceny či ohodnocení se běžně používají pro stanovení ceny i pro určení hodnoty.

### 2.3.1. Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Cena se tedy vztahuje k určité transakci na trhu statků a služeb a představuje určitou realitu, která na daném trhu existovala nebo existuje, bez ohledu na to, zda byla či nebyla zveřejněna. Pojem cena lze použít také pro předpověď budoucího vývoje trhu. Sjednaná a skutečně zaplacená cena se stanovuje dohodou mezi kupujícím a prodávajícím a představuje stav, kdy je nabídka s poptávkou v rovnováze. (6, s. 16-17)

Cena může být

- smluvní (sjednaná)
  - „Cena smluvní je výsledkem dohody mezi prodávajícím a kupujícím, o její výši nebo o způsobu, jakým bude vytvořena. Vše však platí za podmínky, že je dostatečně obecně znám nebo určen způsob její tvorby.“ (6, s. 9)
- zjištěná
  - stanovená podle zvláštního právního předpisu, též cena administrativní – stanovuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zák. č. 237/2004 Sb., zák. č. 257/2004 Sb., zák. č. 296/2007 Sb., zák. č. 188/2011 Sb., zák. č. 350/2012 Sb. a vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhl. č. 456/2008 Sb., vyhl. č. 460/2009 Sb., vyhl. č. 364/2010 Sb., vyhl. č. 387/2011 Sb. a vyhl. č. 450/2012 Sb.

### 2.3.2. Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícím na straně druhé. Hodnota se zpravidla určuje odhadem. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.

Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány

- věcná hodnota
- výnosová hodnota
- střední hodnota
- tržní hodnota apod.,

přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto nutné vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. (9, č. 4, d. 2, s. 10)

*„Hodnota je peněžitá částka, která z hlediska vymezeného zájmu o objekt vyjadřuje kvantifikovaný projev objektu ve prospěch určitého subjektu nebo skupiny subjektů.“*  
(6, s. 17)

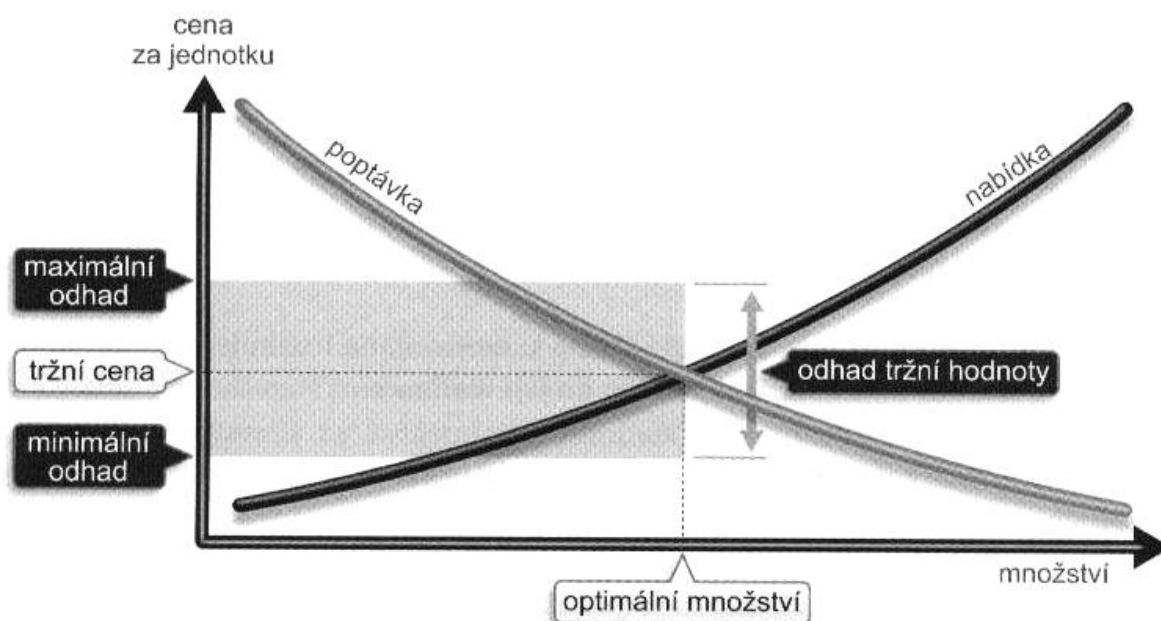
Vzhledem k tomu, že proces oceňování je nejběžněji využíván v oblasti trhu, bude se dále hovořit o hodnotě a ceně tržní. (6, s. 17)

### 2.3.3. Tržní cena vs. tržní hodnota

Tržní hodnota je pojem ekonomicky obecný – vyjadřuje střední hodnotu cenového rozptylu předpokládaných tržních cen.

Tržní cena je pak pojem ekonomicky konkrétní – je to cena dosažená v určitém čase, konkrétním kupcem a za konkrétní majetek. Tržní cenu nemůže odhadce stanovit, je to věcí dohody mezi kupujícím a prodávajícím. (8, s. 13)





Obrázek č. 2.1 – Vztah mezi tržní cenou a tržní hodnotou<sup>11</sup>

Pokud se problém zjednoduší, vyplyne následující vysvětlení: Tržní cenou je akt realizace tržní hodnoty.

## 2.4. PODSTATA OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Podle Orta se oceňování majetku od začátku zabývá třemi základními otázkami. Jsou to:

- Co lze ocenit?
- Jak ocenit?
- Proč ocenit?

Při pohledu na otázku „co“ z všeobecného hlediska, existuje přímá a jednoznačná odpověď – ocenit lze všechno. Z pohledu majetkového je oceňování stanovením tržní hodnoty libovolného hmotného či nehmotného statku. Hovořit se v tomto případě bude o předmětu ocenění.

Pokud se položí otázka „jak“ lze ocenit, je třeba v první řadě pochopit podstatu ocenění – tedy užitečnost aktu samotného. Funkce majetku se mění v čase a v místě. Tento aspekt je jeden z hlavních, který si zhotovitel posudku či ocenění musí uvědomit.

<sup>11</sup>HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1.vydání. Bratislava: DonauMedia 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-07-7, s. 7

Na základě toho se provádí úvaha o tom, jaká hodnota má být v daném případě vyčíslena a jakou metodou oceňování k ní dojdeme. (8, s. 7)

Jednotlivým metodikám budou věnovány následující kapitoly. Avšak ještě je nutné zodpovědět na otázku „proč“. Vzhledem k rozmanitosti důvodů, kdy není možné se obejít bez ocenění, je nutné konstatovat, že se s oceňováním setkal už téměř každý. Jak bylo zmíněno v kapitole „Původ oceňování - stručná historie“, je tázání po hodnotě, a následně po ceně, staré jako lidstvo samo.

## **2.5. METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PODLE VYUŽITÍ**

Hodnotu nemovitosti je možné zjistit dvěma možnými způsoby. Nejdůležitější je si uvědomit, pro jaké účely má ocenění sloužit. Prvním způsobem je tržní oceňování podle mezinárodních standardů – stanovuje se tržní hodnota majetku. Druhý způsob je administrativní ocenění, prováděné podle platné oceňovací vyhlášky Ministerstva financí České republiky a slouží zpravidla pro daňové účely.

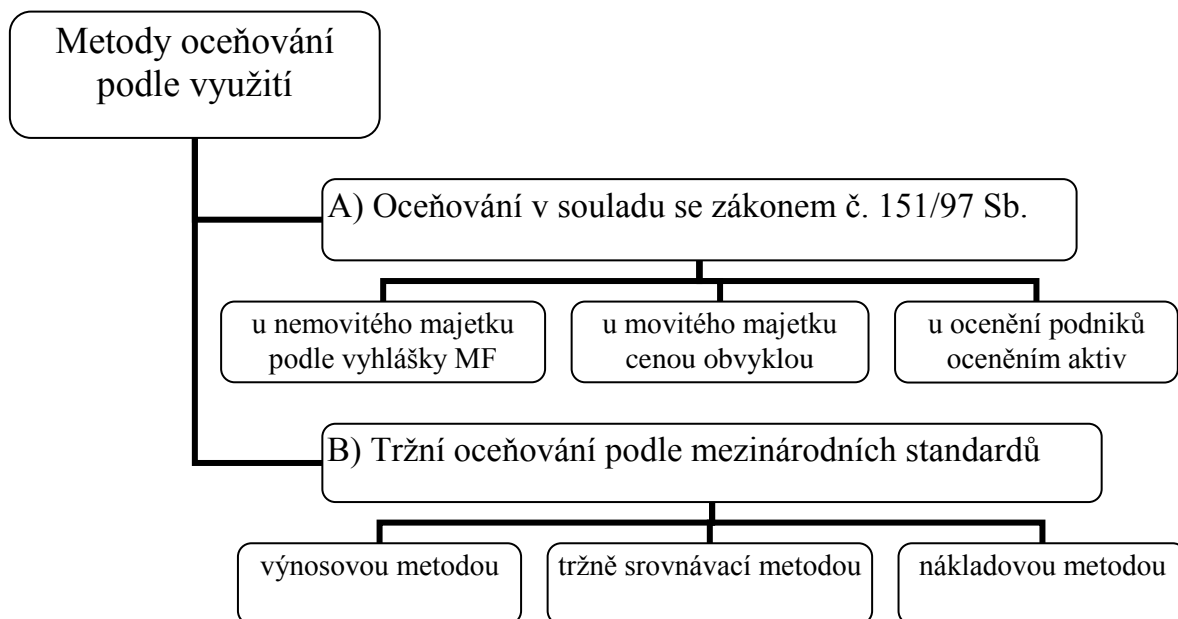
Je nezbytně důležité tyto dva způsoby odlišovat. Tržní oceňování je tvůrčím a systematickým procesem, který spočívá především v analyzování vstupních údajů.

Oceňování založené na tržním způsobu nemá žádná oficiální omezení regulující cenu, ani stanovenou metodiku ocenění, jediným jeho omezením je fungování trhu jako takového. Záleží tedy pouze na svobodné vůli odhadce a jeho úvaze, jak bude ocenění provádět. Tyto hranice si však může stanovit příjemce ocenění, jenž může vyžadovat konkrétní metody či postupy zjišťování hodnoty. Zpravidla je tomu tak v případě ocenění pro bankovní domy. (4, s. 69-71)

Jedná se tedy o činnost, kdy jsou kladeny vysoké nároky na dobrou znalost trhu, vztahu poptávky a nabídky, znalost konkurenčního prostředí, ekonomických, sociálně-demografických a politicko-správních vlivů.

Zásadní informací je, že odhadce stanovuje pouze hodnotu nemovitostí, nikoli jejich cenu. Skutečnou cenu určuje pouze trh nemovitostí a je dána vzájemným vztahem nabídky a poptávky. Úkolem znalce provádějícího ocenění je tedy zvolit vhodnou metodu

ocenění, která pomocí hodnototvorných faktorů dokáže co nejpřesněji stanovit tržní hodnotu nemovitosti ke dni ocenění. (4, s. 73)



Obrázek č. 2.2 – Metody oceňování podle využití<sup>12</sup>

V současné době je oceňování otázkou ekonomickou na půdě obchodu a služeb a s nimi spojené administrativy. Zadavatelem ocenění tedy může být jak běžný občan, fyzická či právnická osoba, tak i stát a jeho orgány. Důvody jsou rozděleny dle jednotlivých subjektů.

Pokud je zadavatelem ocenění běžný občan, můžou být podnětem následující důvody:

- Ocenění při prodeji – je nutné především k následnému určení vhodné a realizovatelné kupní ceny. Toto je nejčastějším důvodem ocenění a používá se tržní odhad majetku.
- Ocenění pro výpočet daní – nejčastěji zadáváno z důvodu výpočtu daně z převodu majetku, darovací daně, dědické daně či daně z příjmu. V těchto případech se používá zjištění ceny obvyklé za podmínek stanovených zákonem č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a je označeno jako administrativní cena.

<sup>12</sup> HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vydání. Bratislava: DonauMedia 2009. ISBN 978-80-89364-07-7

- Ocenění pro potřeby soudních jednání jako jsou vypořádání společného jmění manželů v souvislosti s rozvodem manželství aj., újmy na majetku či zdraví občana, apod. Pro tyto účely se používá znalecký posudek.

Zadavatelem ocenění může být i podnikatel, který jej využije pro potřeby darování majetku z důvodu placení darovací daně či pro účely účetní evidence, a určující je zde reprodukční pořizovací cena.

Zadavatelem může být i stát a jeho orgány. Pro požadavky úřadů jsou zhotovována ocenění jak k zachování transparentnosti při nakládání s veřejnými zdroji, tak i k běžným zjištěním tržní hodnoty při prodeji majetku.

Stejně jako úřady i policejní orgány, užívají ocenění tržní hodnoty při prodeji. Navíc využívají ocenění k vyšetřování trestné činnosti, pro určení výše způsobené škody či újmy, apod.

Podobně jsou na tom i soudy, které zadávají pokyny k ocenění jak pro vlastní potřebu, tak pro potřebu soudních rozhodnutí např. u:

- občansko-právních sporů
- obchodně právních sporů
- obchodně právní agendy
- trestních věcí
- insolvenčních řízení, apod.

Existují i další důvody, při kterých je potřeba využít umění a znalostí odhadců a znalců. Všechny jsou závislé na povaze problému a potřebách klienta.

## **2.6. OCEŇOVÁNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU**

Administrativní cena nemovitosti je cena zjištěná dle platného cenového předpisu. Cenovým předpisem se rozumí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. s účinností od 1. 1. 2013 (dále jen oceňovací vyhláška).

### **2.6.1. Způsoby oceňování v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**

Majetek a služba se oceňují cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Cenou obvyklou se pro účely zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- nákladový způsob,  
který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu k datu ocenění,
- výnosový způsob,  
který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)
- porovnávací způsob,  
který vychází z porovnání předmětu ocenění stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- oceňování podle jmenovité hodnoty,  
které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

- oceňování podle účetní hodnoty,  
které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- oceňování podle kurzové hodnoty,  
které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- oceňování sjednanou cenou,  
kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.<sup>13</sup>

Tento zákon dále uvádí konkrétní druhy majetku a jejich způsoby ocenění a postupy při stanovení jejich hodnoty.

Administrativní způsob ocenění se v našem regionu nejčastěji využívá při stanovení základu pro odvod daně z převodu nemovitostí, darovací daně, při výkupu majetku do vlastnictví ČR.

## **2.7. METODY TRŽNÍHO OCEŇOVÁNÍ (OCEŇOVÁNÍ PRO BANKOVNÍ ÚČELY)**

Dalšími případy, kdy je možné se setkat s požadavkem ocenění majetku, je uzavírání pojistných smluv, zástavních smluv jako zajištění úvěru, smluv pro poskytování ručení za úvěr jiné osoby, aj.

V těchto případech se používá tržní oceňování podle mezinárodních standardů, kde je využito následujících způsobů (metod):

- Porovnávací metoda (srovnávací metoda)
- Výnosová (příjmová) metoda
- Nákladová metoda (metoda věcné hodnoty)

### **2.7.1. Porovnávací metoda**

Při stanovení hodnoty porovnávací metodou, někdy označovanou jako srovnávací metoda, se využívá analýzy prodejů obdobných druhů nemovitostí, které byly uskutečněny

---

<sup>13</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

v poměrně nedávné době a pokud možno v adekvátní lokalitě, jako je nemovitost odhadovaná. Jedním z hlavních předpokladů správného použití porovnávací metody, a především správného určení konečné hodnoty nemovitosti, je existence trhu s příslušným druhem nemovitosti a databáze porovnatelných nemovitostí. Tuto metodu tedy nelze použít na právě vzniklých trzích.

### ***Tvorba databáze***

Při vytváření databáze porovnatelných nemovitostí je v první řadě třeba začít z vlastních zdrojů, využívat zpětnou vazbu v případě nemovitostí, které již byly předmětem ocenění, zajímat se o jejich další osud a konfrontovat odhadnutou tržní hodnotu se skutečně realizovanou cenou při koupi či prodeji. Mnohdy to není snadné, ale mělo by to neoddělitelně patřit k profesionálnímu přístupu v práci odhadce. Údaje lze také vytěžit z nedávno realizovaných kupních smluv, neboť nabývací tituly mohou být vyžádány jako jeden z podkladů pro ocenění. (10, s. 80)

Mnoho informací lze získat v realitních kancelářích, z výsledků dražeb, na obecních, pozemkových či katastrálních úřadech, u správců nemovitého majetku, ale i přímým dotazováním lidí s místními znalostmi, sousedů, drobných stavebníků, stavebních investorů, apod. Lze využít i přehledu nejrůznějších odborníků, podnikatelů a živnostníků, kteří mají obvykle velmi dobrou orientaci v rámci svých profesí a mohou poskytnout velmi cenné údaje. Zároveň s realizovanými cenami je nanejvýš vhodné se zajímat o výši nájmů a jejich podmínky. Neměla by být opomenuta jediná příležitost a mělo by se využít všech legálních možností, jak takovéto údaje získávat. Rovněž by neměly být podceňovány i některé údaje laiků, kteří lokalitu, místní poměry a hlavně zdejší život perfektně znají a mnohdy na tržní hodnotu mají moudřejší, realističtější a nezkreslenější názor než pouze teoreticky orientovaný specialista. Nikdy by se nabízené informace a údaje neměly odmítat, samozřejmě je však nutno s nimi pracovat s rezervou a se snahou je ověřit i z jiných pramenů.

Nelze však jen data sbírat, ale i systematicky třídit, vyhodnocovat, aktualizovat a upravovat do použitelné formy, která by měla korespondovat s potřebami porovnávacího přístupu. Znalost skutečně realizované ceny je naprosto bezcenná, chybí-li základní údaje o velikosti staveb a pozemků, o vybavenosti, stavu, poloze, datu transferu, prodejních podmínkách a dalších faktorech. Navíc je nutno z porovnávání vyloučit ty případy, kdy

realizovaná cena vykazuje prvky zvláštního zřetele nebo jiných zvláště výhodných či naopak nevýhodných podmínek (převody mezi příbuznými, převody v tísní, za zvláštních okolností, apod.). V kupních smlouvách mohou být mimo dohodnutou cenu zahrnuta i další ujednání, která mohou výši ceny zkreslit, např. některé typy podmiňujících břemen, přenechání části nemovitosti k dalšímu užívání, zkreslení ceny může být ovlivněno daňovými motivy, apod. (10, s. 81)

### ***Korekční činitelé (korekční koeficienty)***

Vzhledem k tomu, že každá nemovitost je svým způsobem výjimečná a i velmi podobné nemovitosti se tudíž liší, je třeba při uplatnění přístupu na bázi porovnání provést analýzu oceňovaných a porovnávaných nemovitostí co do jejich podobností a rozdílností. Aby se předešlo problémům, kdy na daném trhu v dané lokalitě není možnost výběru adekvátních porovnatelných nemovitostí, je nutné použití korekčních činitelů.

Úlohou korekčních činitelů je zohlednit odlišnosti porovnávané a oceňované nemovitosti. Žádný z uvedených korekčních činitelů nesmí být stanoven nepodloženým odhadem, ale výhradně pokud možno co nejpřesnějším výpočtem (např. nákladů na demolici objektu na pozemku, nákladů na odtěžení zeminy a stavbu opěrné zdi na svažitém pozemku, apod.) nebo statistickou analýzou (např. u korekčního činitele „lokalita“ statistickým porovnáním cen porovnatelných objektů v porovnatelných okresech). (8, s. 16)

Pokud existuje databáze porovnatelných nemovitostí, musí se dát pozor, aby při využití korekčních činitelů:

- cena za určenou jednotku (např. m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy) se příliš nelišila od oceňované nemovitosti
- žádná z použitých korekcí nebyla vyšší než 50% (z důvodu kolísání přesnosti)

Také není vhodné vybírat porovnatelné nemovitosti tak, aby byly buď všechny horší, nebo naopak všechny lepší než oceňovaná nemovitost – oceňovaná nemovitost by měla ležet v intervalu mezi nejlepšími a nejhoršími porovnatelnými nemovitostmi.

V případě shody mají koeficienty porovnatelných nemovitostí hodnotu 1, v případě cenově zhoršující odlišnosti hodnotu menší než 1, v případě zlepšující odlišnosti pak hodnotu větší než 1.



### ***Aplikace korekčních koeficientů***

Zohlednění odlišností by mělo probíhat dle určitého řádu po určitých oblastech zejména z důvodů, aby při porovnávání nebylo nic opomenuto a naopak aby některé vlivy nebyly zohledněny duplicitně.

Je proto vhodné, aby se průběh analýzy porovnání soustředil postupně na následující oblasti a prověřoval shody a odlišnosti v důsledku těchto faktorů:

- časového odstupu v porovnání  $\rightarrow K_{inf}$  (inflační koeficient)
- odlišných technicko-objemových parametrů  $\rightarrow K_{par}$
- opotřebení stářím  $\rightarrow K_{fop}$  (koeficient fyzického opotřebení)
- opotřebení morálním zastaráváním  $\rightarrow K_{mop}$  (koeficient morálního opotřebení)
- snížení hodnoty v důsledku závad  $\rightarrow K_{zav}$
- odlišné vybavenosti  $\rightarrow K_{vyb}$
- rozdílné polohy nemovitosti  $\rightarrow K_{pol}$
- rozdílných možností způsobu využití  $\rightarrow K_{vyu}$
- rozdílného stupně reálné prodejnosti  $\rightarrow K_{rpr}$
- rozdílných podmínek financování

Práce s koeficienty slouží pouze k drobné korekci odhadu hodnoty, nejedná se tedy o úpravy radikální, ale spíše o jemné doladování v souvislosti s drobnějšími odlišnostmi. Výše koeficientu by tedy neměla kolem hodnoty 1 nijak výrazně oscilovat, jinak by byl popřen základní princip porovnávání, který je založen na podobnosti, a svědčilo by to o nevhodně zvoleném vzorku či standardu v souvislosti s výchozí databází. Odhad výše koeficientu by měl být proveden po zralé úvaze na základě průkazného rozboru. Velmi praktickým může být např. způsob, kdy pro příslušný koeficient je předem připraven obecný seznam jednotlivých dílčích stimulů, kterým lze postupně procházet a klasifikovat znaménkem plus v případě lepších vlastností oproti porovnávanému vzorku či standardu, 1 v případě shody či blízké podobnosti a minus v případě horších vlastností. Položky se shodnou klasifikací lze z dalších úvah vynechat, plusy a minusy podrobit úvaze, s jakou intenzitou jsou cenotvorně vnímány a odhadnout jejich vliv na tvorbu hodnoty např. v určité hierarchii pořadí, na tomto základě provést případné vzájemné kompenzace a teprve potom odhadnout výši koeficientu.

Jen pro nastínění je uveden následující příklad, jak může probíhat postup pro výpočet porovnávací hodnoty oceňované nemovitosti:

$$PH = (ZCB * SUM m^3, m^2) * K_{inf} * K_{par} * K_{fop} * K_{mop} * K_{zav} * K_{pol} * K_{vyb} * K_{vyu} * K_{rpr}$$

- kde PH je porovnávací hodnota oceňované nemovitosti
- ZCB je průměrná obchodovaná cena standardu za jednotku
- SUM m<sup>3</sup>, m<sup>2</sup> jsou kvantitativní parametry oceňované nemovitosti ve vhodných jednotkách
- K jsou jednotlivé korekční koeficienty pro jednotlivé oblasti porovnávání, zohledňující dílčí faktory, které na cenotvorbu při porovnávání v jednotlivých oblastech mohou působit (vysvětlivky viz výše v textu).

Samostatným problémem při oceňování porovnávací metodou je skutečnost, že realizovaná cena je v drtivé většině případů cenou za nemovitost jako celek, tj. za pozemek a stavby dohromady. Situaci lze řešit tak, že lze buď porovnávat nemovitost jako celek, což je velmi ideální případ (např. řadové domky), nebo je nutno na teoretické bázi hodnotu pozemku a staveb oddělit. To lze provést nejrůznějšími způsoby, nejlépe z poměru vycházejícího z aplikace některého z vhodných přístupů pro odhad hodnoty pozemků a věcné hodnoty staveb, někde lze tento poměr odhadnout přímo na základě porovnání. Je důležité si uvědomit, že tržní přístup skutečně chápe hodnotu nemovitostí jako celek a že tedy takovéto pomocné dělení, je-li nezbytně nutné, se neoprostí od hypotetického náhledu. Má to však i své výhody, neboť teoretickým rozdělením na několik částí a dílčím zohledněním shod a odlišností je více pravděpodobné, že se možná chyba omezí pouze na tuto dílčí část a v rámci celkového výsledku bude tudíž menší. (10, s. 82)

### 2.7.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda (někdy označovaná jako příjmová metoda) se používá pro ocenění nemovitostí, které jsou schopny vytvářet výnos. Ten je charakteristikou užitnosti. Na tuto metodu nahlížíme jako na způsob pro vyjádření nejlepšího a nejvyššího využití majetku a pracuje na základě zhodnocení výnosů založených na ekonomickém pohledu na nemovitost.

Je to standardní metoda zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny a je mezinárodně používaná a uznávaná.

### *Aplikace výnosové metody*

- Prvním krokem ke stanovení hodnoty, jak již bylo zmíněno, je **analýza nejvyššího a nejlepšího využití**, kdy se provádí hodnocení kritérií jako je dodržení právních předpisů – což znamená, že je majetek řádně zanesen do katastru nemovitostí, je využíván v souladu s kolaudací a splňuje všechny zákony, nařízení, předpisy a normy. Dalším kritériem je technická proveditelnost, což znamená, že je nemovitost po stránce morální a fyzické pronajmutelná je schopná v návaznosti na toto generovat výnos. Investiční proveditelnost, jenž je dalším kritériem, podmiňuje využitelnost majetku bez neúměrně vysokých nákladů na provoz. Dalším kritériem je podmínka maximální ziskovosti, tedy schopnosti majetku plnit svůj účel za skutečně tržní nájemné. Při splnění těchto kritérií následuje analýza nájemních smluv. Důležitými body smlouvy jsou z hlediska ocenění např. doba trvání nájemní smlouvy, podmínky ukončení, možnost změny smlouvy a existence dodatků, podmínky placení nájemného a služeb spojených s nájemným, způsoby a intervaly plateb, povinnosti nájemníka a povinnosti nájemce apod.

- Druhým krokem následujícím po analýze nejvyššího a nejlepšího využití je analýza **čistého provozního příjmu (NOI)**, která zahrnuje analýzu položek jako hrubý příjem (což je součin komerčně využitelné plochy a nejvyššího trvale dosažitelného nájemného, popřípadě nájemného dle již uzavřených nájemních smluv), neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného (započítané ztráty vlivem neobsazenosti a vlivem neplacení nájemného dle vlastní znalosti trhu s pronájmy v daném místě a čase), efektivní hrubý příjem, který se získá následujícím výpočtem: od hrubého příjmu se odečte ztráta vlivem neobsazenosti a neplacení nájemného. Rezerva na renovace, což jsou „odpisy“ vytvářené za účelem rekonstrukce nemovitosti, které lze vypočítat vzorcem: rezerva na renovace = reprodukční cena / životnost, je další analýzou pro stanovení čistého provozního příjmu stejně jako provozní náklady, což jsou provozní náklady objektu jako např. pojištění, daň z nemovitosti, správní režie (správa objektu, údržba), a nikoli náklady týkající se činnosti v objektu provozované nebo související se subjektem majitele v objektu.

Čistý provozní příjem je tedy rozdíl součtu rezervy na renovace a provozních nákladů od efektivního hrubého příjmu.

- Třetím krokem analýzy je výpočet **kapitalizační míry (R)**, což je míra zhodnocení kapitálu vloženého do podniku, kterou vyjádříme poměrem skutečně realizovaných tržních cen a skutečných výnosů z nemovitostí. V případě, že se podaří

získat dostatečný počet údajů o prodejních cenách a o příjmech, je možné statistickými metodami stanovit průměrnou kapitalizační míru a následně ji aplikovat na ocenění podobných nemovitostí.

Je také možné výpočet příjmovou metodou nepoužít v případě, že se nepodaří shromáždit dostatek údajů o prodejních cenách či o čistém provozním příjmu. Potom je třeba použít analogii s jinou lokalitou či použít pomocný výpočet, který modeluje hypotetickou kapitalizační míru jako součet několika (obvykle čtyř) tržních faktorů – kapitalizační (úroková) míra bezrizikové investice (ozn. R1), inflační míra (R2), míra rizika (R3) a míra životnosti (R4)

**Tržní hodnotu (V)** lze vyjádřit na základě dvou postupů – přímé kapitalizace nebo analýzy diskontovaného cash flow. Je možné použít i hrubého odhadu, který je na realitním poli používán velmi často, tedy vynásobení čistého provozního příjmu deseti (kapitalizační míra je 10%). Při dosazování do vzorců je potřeba zohlednit, zda je příjem dočasný nebo trvalý, okamžitý nebo odložený (v nutnosti rekonstrukce budovy), konstantní nebo v každém roce jiný. Nejčastějším modelem je tzv. „věčná renta“, která uvažuje s konstantním příjmem po velmi dlouhou dobu.

Tvar vzorce je:

$$V = NOI / R$$

Pro výpočet výnosové hodnoty jsou použity údaje z vlastní databáze a informací z trhu nemovitostí a od spolupracujících realitních kanceláří v daném regionu.

Vzhledem k tomu, že oceňovaná bytová jednotka je ke dni ocenění užívána na základě nájemní smlouvy mezi vlastníkem (bytovým družstvem) a členem družstva, je nájemné pro výpočet výnosové hodnoty uvažováno dle výše obvyklé v daném místě a čase.

#### **Analýza nevyššího a nejlepšího využití**

- 1) Oceňovaný majetek je dle zjištěných informací řádně zanesen v katastru nemovitostí jako vymezená bytová jednotka ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci a kolaudačnímu rozhodnutí.
- 2) Oceňovaný majetek je ve stavu, který umožňuje jeho plné a okamžité využívání.
- 3) Oceňovaný majetek nevykazuje známky nedostatků, které by musely být řešeny investicí do majetku.

- 4) Oceňovaný majetek je využíván k vlastnímu bydlení a nejsou známy žádné právní, technické nebo jiné skutečnosti, které by bránily pronájmu majetku za tržní nájemné.

Na základě těchto skutečností bylo konstatováno, že oceňovaný majetek je v souladu s jeho nejvyšším a nejlepším využitím.

### Ocenění

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze základní nájemné – tzv. „čisté nájemné“, bez úhrad za služby spojené s užíváním tj. například za:

- elektrickou energii,
- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- vybavení bytu,
- další služby sjednané individuálně, apod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

### 2.7.3. Nákladová metoda

Někdy též označovaná jako metoda věcné hodnoty. Jak uvádí Ort, na nákladovém přístupu je nebo donedávna bylo založeno oceňování podle cenového předpisu, nákladový přístup se uplatňuje v oceňování při stanovení pojistné hodnoty, v některých případech částečně při stanovení náhrady škody pojistné události, a pochopitelně i v oceňování na tržních principech.

Hodnota vypočítaná nákladovou metodou vyjadřuje náklady na pořízení stavby snížené o opotřebení a zohlednění funkčních a ekonomických nedostatků.

**Technické opotřebení** je snížení hodnoty vyplývající z provozu a působení vnějšího prostředí. **Funkčními nedostatky** se rozumí snížení hodnoty ovlivněné zdokonalením metod, projektů, celkového uspořádání, materiálů či technologií. Důsledkem je nepřiměřenost, nadbytečná kapacita, nadměrná konstrukce, nedostatečné využití nebo nadměrné provozní náklady části daného majetku. **Ekonomickými nedostatky** jsou neodstranitelná snížení hodnoty v důsledku působení vnějších vlivů na majetek (všeobecné ekonomické podmínky, dostupnost financování nebo neharmonické využití majetku). (8, s. 52)

Použití nákladové metody je potřeba především:

- pro stanovení pojistné hodnoty (každá nemovitost sloužící jako zástava musí být pojištěna)
- je-li požadavek zjištění tržní hodnoty pro developera nebo pro facility manažera
- pro stanovení funkční nedostatků
- analýza věcné hodnoty odpovídá na otázky typu materiálově technická podstata budovy, její životnost, opotřebení a dále vyplývající další investiční náklady, provozní náklady, atd.

Až na výjimky vychází tržní hodnota zjištěná nákladovou metodou vyšší než metodou srovnávací i výnosovou.

#### **2.7.4. Souhrnná analýza zjištěných hodnot**

V tomto okamžiku jsou při praktickém využití jednotlivých metod zjištěny tři hodnoty. Proto je potřeba aplikovat závěrečnou analýzu dílčích výsledků. Na začátku je nutné provést kontrolu jednotlivých vstupních údajů, aby nedošlo ke zkreslení hodnoty při použití různorodých parametrů.

Do analýzy je potřeba zohlednit následující údaje:

- Nález (popis oceňovaného majetku)
- Výpočet výměr a dalších parametrů oceňovaného majetku
- Porovnávací metodou zjištěnou tržní hodnotu pozemku a majetku jako celku
- Příjmovou metodou zjištěnou tržní hodnotu
- Nákladovou metodou zjištěnou tržní hodnotu

Všechny zjištěné tržní hodnoty by se neměly příliš výrazně lišit. Záleží však na předmětu ocenění. Pokud se oceňuje nemovitost, na kterou je možné využít všechny výše zmíněné metody, a všechny metody také v takovém případě mají vypovídací hodnotu, bude výslednou hodnotou aritmetický průměr všech zjištěných tržních hodnot oceňované nemovitosti.

Avšak jsou i nemovitosti, které se dají ocenit jen určitým způsobem, nebo pro něž jsou některé způsoby nevhodné.

Pro orientaci je nutné uvést, že hloubku dílčích parametrů získaných jednotlivými metodami a jejich vliv na tržní hodnotu, lze vyjádřit matematicky takto:

Tržní hodnota majetku jako celku zjištěná porovnávací metodou	x%
Tržní hodnota majetku zjištěná výnosovou metodou	y%
Tržní hodnota majetku zjištěná nákladovou metodou	z%
Výsledná tržní hodnota	100%

### 2.7.5. Příklady nemovitostí a využití jednotlivých metod

**Byt** – vzhledem k tomu, že trh s nemovitostmi je nejvíce ovlivněn prodejem a pronájmem bytů, není problém vytvořit dostatečnou databázi porovnatelných nemovitostí i databázi nájmu. Proto se jako nejvíce vypovídající metoda používá metoda porovnávací v kombinaci s výnosovou. Nákladový způsob použijeme jako orientační vzhledem k nepřesnosti koeficientů prodejnosti.

Matematicky: Porovnávací metoda	60%
Výnosová metoda	40%
Nákladová metoda	0%

**Rodinný dům** – pro klasický rodinný dům s lokací v menším městě, je určující především porovnávací metoda (váha výsledku ocenění 90%). Nákladový způsob se použije spíše pro kontrolu a cenovou argumentaci k tržní hodnotě nemovitosti (váha výsledku ocenění 10%). Vzhledem k tomu, že rodinné domy jsou pronajímány jen zřídka a vytvoření dostatečné databáze je poměrně složité, není použití příjmové metody zcela vhodné. Respektive nemá dostatečnou vypovídací hodnotu.

Matematicky: Porovnávací metoda	90%
Výnosová metoda	0%
Nákladová metoda	10%

**Pozemek** – vzhledem k tomu, že pozemky jsou nemovitostí, která se nedá vytvářet, mají na trhu prioritní postavení. S jejich vznikem nejsou spojeny žádné náklady, proto je použití nákladového způsobu nevhodné (váha výsledku ocenění 0%). S pronájmem

pozemků se dá setkat jen velmi zřídka (například při různém vlastnictví pozemku a stavby na něm vytvořené). Avšak těchto případů je velmi málo na to, aby bylo možné vytvořit dostatečnou databázi nájmu a použití výnosové metody (váha výsledku ocenění 0%). Proto jediným použitelným způsobem určení tržní hodnoty pozemku je porovnávací metoda (váha výsledku ocenění 100%).

Matematicky: Porovnávací metoda	100%
Výnosová metoda	0%
Nákladová metoda	0%

**Komerční objekty** – nejčastějším způsobem ocenění vzhledem k charakteru předmětu ocenění je v tomto případě výnosová metoda (váha výsledku ocenění 60%). Častěji jsou výrobní či prodejní prostory majitelem pronajímány. Jako doplňující resp. druhý možný postup je využití porovnávací metody (váha výsledku ocenění 30%). V praxi je nejčastěji využíváno částečné provozování činnosti majitelem a částečný pronájem zbytku prostoru nemovitosti. Databáze porovnatelných nemovitostí i databáze nájmu je tedy dostačující. Nákladová metoda se použije jako korektor jiným způsobem zjištěné hodnoty (váha výsledku ocenění 10%).

Matematicky: Porovnávací metoda	30%
Výnosová metoda	60%
Nákladová metoda	10%

V případě dalších netypických nemovitostí je nejdůležitější správné rozpoznání, co je předností a funkčním zařazením oceňované nemovitosti. Na základě takového rozboru se určí stěžejní způsob ocenění a jeho doplňující korekční metoda stanovení tržní hodnoty. (8, s. 70-72)



## 2.8. PODKLADY PRO PROVEDENÍ OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Základem odhadu je přesná identifikace majetku – nemovitostí. Při identifikaci se vychází z údajů uvedených v katastru nemovitostí, z údajů ze stavebně právní a technické dokumentace a dále z údajů zjištěných při místním šetření. Při nesouladu údajů se vychází ze skutečného stavu zjištěného při místním šetření.

Proto pro provedení ocenění nemovitosti je nutné předložit řadu dokumentů, které se na ni vážou, patří mezi ně především:

- výpis z katastru nemovitostí – neměl by být starší než 3 měsíce, aby informace v něm obsažené byly aktuální, lze použít i starší, pokud za tuto dobu nebyla provedena žádná změna. Tyto informace je možné kdykoli zkontrolovat na internetových stránkách katastru nemovitostí na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz),
- kopie katastrální mapy – jde o výřez části příslušné katastrální mapy daného katastrálního území v určitém měřítku s vyznačenými pozemky, stejně jako u výpisu z katastru nemovitostí je vyžadováno, aby byla aktuální, nejlépe ve stáří do 3 měsíců,
- výpis z pozemkové knihy – vyžaduje se pro zjištění stáří u starších staveb, které lze případně zjistit i na obecním nebo městském úřadě či magistrátu na odboru vnitřních věcí v případě, že si vedou evidenci nemovitostí s archívem,
- cenová mapa stavebních pozemků – pouze však, pokud byla v dané obci či městě vyhotovena a jestli je stále aktuální. V současnosti má cenovou mapu ještě cca 11 obcí a měst v ČR a jsou přístupné na portále [www.cenovemapy.cz](http://www.cenovemapy.cz),
- výkresová dokumentace – zakreslení skutečného stavu stavby, nejlépe ověřená příslušným stavebním úřadem, případně jakákoliv dílčí projektová dokumentace, prováděcí dokumentace, projekt pro stavební řízení, apod.
- stavebně právní dokumentace – kam patří územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, apod.,
- nájemní smlouvy,
- pasport nemovitosti,
- přiznání k dani z nemovitostí,
- pojistné smlouvy – pojištění nemovitosti, domácnosti a odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti,
- smlouvy o správě nemovitosti,

- smlouvy o službách – opravy, údržba a provoz nemovitosti,
- výsledky místního šetření – skutečnosti zjištěné na místě samém odhadcem osobně, případně i za pomoci nestranného pomocníka,
- literární zdroje – odborná literatura, normy, předpisy, odborné časopisy, katalogy cen, atd.,
- obsah spisu – výpovědi svědků a účastníků, fotografie dřívějšího stavu.
- databáze informací – vlastní databáze s cenami nemovitostí, atd.
- výpočetní programy pro oceňování nemovitostí a rozpočtování staveb

(2, s. 61)

### **3. ZPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ VYBRANÝCH NEMOVITOSTÍ**

#### **3.1. ODHAD TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTI 1**

Oceňování bytových jednotek je v současné době jedním z nejčastěji prováděných tržních ocenění. Je to především z důvodu nižší pořizovací ceny oproti jiným rezidenčním typům nemovitostí. Takové ocenění má svoje specifika a dané postupy.

- Klíčovou roli při ocenění má prakticky vždy metoda porovnávací.
- Výnosový přístup uplatníme při ocenění bytu v Praze a ve velkých městech. V malých městech (menších než města okresní) jsou pronájmy bytu spíše ojedinělé a nelze tedy zjistit objektivní hladinu tržních nájmů.
- Nákladový přístup se při ocenění bytu používá u novostaveb – nově realizovaných developerských projektů. Použití nákladového přístupu u bytů ve starších bytových domech nedává objektivní výsledky.
- Neprovádíme samostatné ocenění pozemku, ale při indikaci tržní hodnoty zohledníme podíl připadající na pozemek tvořící funkční celek s bytovým domem.
- Stejný postup volíme při ocenění vedlejších staveb a venkovních úprav.
- Při ocenění vlastního bytu je třeba zohlednit i nebytové prostory (sklepní kóje, vyhrazené místo na půdě, atd.) a možnost využívat společné domovní prostory (zahradu, bazén, fitness, prádelnu, popř. další prostory a služby).
- Zvláštní skupinou jsou byty v družstevním vlastnictví a dále byty, které jsou obsazeny nájemníkem a ve výjimečných případech mohou ještě podléhat režimu regulovaného nájemného (i přes deregulaci nájemného).
- Při stanovení indikace tržní hodnoty majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, výnosovou a nákladovou.

Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacený nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované

tržní hodnoty, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

Výnosová metoda analyzuje tržní hodnotu na základě budoucích výnosů z vlastnictví. K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním a (nebo) kapitalizací příjmu odpovídající kapitalizační mírou.

Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato část může být snížena o opotřebení nebo jiné znehodnocení. (7, s. 46)

# **ODHAD TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTI 1**

**Bytová jednotka č. 4319/6**

**v bytovém domě č.p. 4319**

**na pozemku p. č. 988/13**

**v obci Jablonec nad Nisou a katastrálním území Rýnovice  
zapsáno na LV 7011, 6868, 7249.**

**Vlastník:**

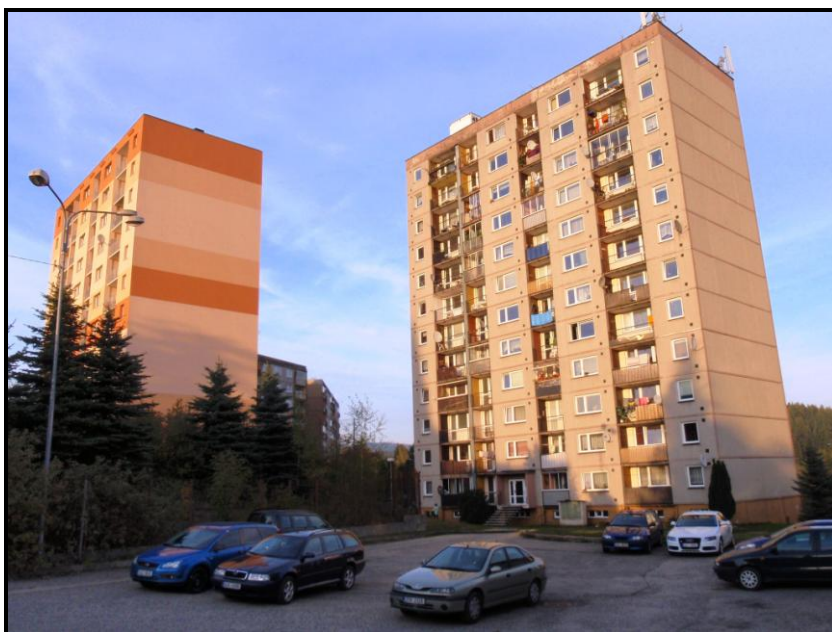
**Stavební bytové družstvo LIAZ**

**Sídlo vlastníka:**

**Želivského 3993/13, Rýnovice,  
466 05 Jablonec nad Nisou 5**

**Účel ocenění:**

**Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) majetku**



**Objednatel odhadu:**

**Vysoké učení technické v Brně**

**Ocenění provedeno ke dni:**

**9. 9. 2013**

**Ocenění vypracovala:**

**Daniela Musilová,  
Sadová 3955/3  
466 01 Jablonec nad Nisou**

## Obsah odhadu

- Úvodní list
- Obsah
- Popisné informace
- Ocenění
  - Porovnávací metoda
  - Výnosová (příjmová) metoda
  - Nákladová metoda (metoda věcné hodnoty)
- Závěr

## Přílohy:

- Fotodokumentace
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Kopie Prohlášení vlastníka
  - *Příloha č. 1:* K prohlášení vlastníka budovy Na Úbočí 17 (situace jednotlivých bytových jednotek s výměrami a schéma příslušných sklepů)
  - *Příloha č. 2 – tabulka č. 6* – Popisné informace o bytové jednotce
- Rozpis úhrad spojených s užíváním bytu

### 3.1.1. Popis předmětu ocenění

Odhad obvyklé ceny (tžní hodnoty) nemovitosti pro Ústav soudního inženýrství VUT v Brně

<b>NEMOVITOST:</b>	Bytová jednotka č. 4319/6, v bytovém domě č. p. 4319, ulice Na Úbočí 17, postaveném na pozemku p. č. 988/13 – zastavěná plocha a nádvoří (LV 6868, 7249).
<b>Adresa nemovitosti:</b>	Na Úbočí 17, 466 05 Jablonec nad Nisou
<b>Katastrální údaje:</b>	Katastrální území: 656101 Rýnovice Obec: 563510 Jablonec nad Nisou Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou LV: 7011, 6868, 7249
<b>Vlastník:</b>	Stavební bytové družstvo LIAZ, 00042226 Želivského 3993/13, Rýnovice, 466 05 Jablonec nad Nisou 5



<b>Účel ocenění:</b>	Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro objednatele		
<b>Objednatel:</b>	Ústav soudního inženýrství VUT Brno		
<b>Adresa:</b>	Údolní 53, 602 00 Brno		
<b>Vypracovala:</b>	Daniela Musilová		
<b>Adresa:</b>	Sadová 3955/3 466 01 Jablonec nad Nisou		
<b>Telefon:</b>	725030544		
<b>E-mail:</b>	musilova.daniela@seznam.cz		
<b>Místní šetření proběhlo dne:</b>	9. 9. 2013	<b>Datum zhotovení ocenění:</b>	9. 9. 2013

### 3.1.2. Stav oceňované nemovitosti

#### Stavebně technický stav stavby:

<input checked="" type="checkbox"/> stavba postavena v roce 1991	<input type="checkbox"/> změna stavby v r. ...	<input type="checkbox"/> stavební úpravy
<input type="checkbox"/> novostavba	<input checked="" type="checkbox"/> udržovaná	<input type="checkbox"/> neudržovaná

Počet podlaží celkem: **13 / 13** Z toho podzemních: **1 / 1**

Z toho nadzemních: **12 / 12** Počet bytů celkem: **59 / 59**

Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input checked="" type="checkbox"/> betonové	<input checked="" type="checkbox"/> montované
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání
	<input type="checkbox"/> bydl. a podnikání	<input type="checkbox"/> část.obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input checked="" type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna
	<input type="checkbox"/> průmysl. zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> mimo obec
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> zpev. příjezd

**Požadavky objednatele:** **Provést ocenění výhradně na stav stávající**

#### Rizika nemovitosti:

- Nemovitost je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV (údaje souhlasí se skutečným stavem).
- Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- K nemovitosti je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup
- Stavba nevykazuje zjevné technické vady ovlivňující její životnost
- Na LV č. 7011 pro k.ú. Rýnovice je uvedeno zástavní právo zákonné ve prospěch Ministerstva financí. Uvedené zástavní právo se vztahuje k úvěru na výstavbu družstevních bytových jednotek (tzv. anuita). Při převodu bytové jednotky do vlastnictví a doplacení anuity musí být zástavní právo vymazáno.



### Předpokládaný vklad investic do budovy:

**Očekávaný vklad nutných investic v horizontu 1-5 let na zateplení a povrchovou úpravu omítky:**

Na bytovou jednotku v řádu 80.000,-Kč se závazkem splácení 10 let.

### Prodejnost nemovitosti

- |   |   |                                    |
|---|---|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> velmi dobrá | <input type="checkbox"/> průměrná         | <input type="checkbox"/> obtížná   |
| <input checked="" type="checkbox"/> do 6 měsíců | <input type="checkbox"/> od 6 - 12 měsíců | <input type="checkbox"/> nad 1 rok |

### Komentář k nemovitosti

Jedná se o bytovou jednotku v panelovém bytovém domě. Stáří objektu č. p. 4319 je z roku 1991. Údržba a celkový stavebně technický stav objektu bytového domu je hodnocen jako dobrý, odpovídající stáří a opotřebení. Objekt byl v roce 2005 opatřen novými plastovými okny, proběhla výměna vstupních dveří z obou stran objektu, v roce 2009 byla provedena výměna výtahů.

Byt je o velikosti 1+3, v roce 2011 byl upraven do podoby dnešního standardu moderního bydlení. Vzhledem ke své poloze i dispozici je nemovitost velmi dobře prodejná, využitelná k trvalému bydlení i k pronájmu.

Byt je v družstevním vlastnictví, po doplacení anuity (úvěru poskytnutého na výstavbu) je možné požádat o převod do vlastnictví uživatele bytu.

### Přílohy:

- *Výpis z katastru nemovitostí*
- *Kopie katastrální mapy*
- *Kopie kolaudačního rozhodnutí*
- *Příloha č. 1: K prohlášení vlastníka budovy: Na Úbočí 17 (situace jednotlivých bytových jednotek s výměrami a schéma příslušných sklepů)*
- *Příloha č. 2 – tabulka č. 6 – Popisné informace o bytové jednotce*
- *Rozpis úhrad spojených s užíváním bytu*
- *Fotodokumentace*

### 3.1.3. Zjištěné skutečnosti při místním šetření

#### Přehled oceňovaných staveb a pozemků

Bytová jednotka č. 4329/6 se součástmi a příslušenstvím.

Alikvotní část pozemku p. č. 988/13 – zastavěná plocha a nádvoří.

### **Přehled vlastníků bytové jednotky**

Stavební bytové družstvo LIAZ, 00042226

Želivského 3993/13, Rýnovice, 466 05 Jablonec nad Nisou 5

### **Přehled pokladů pro ocenění**

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 7011 pro k. ú. Rýnovice a obec Jablonec nad Nisou
- Kopie katastrální mapy pro k. ú. Rýnovice a obec Jablonec nad Nisou
- Údaje sdělené vlastníkem.

### **Popis lokality**

Oceňovaný majetek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, katastrální území Rýnovice.

Oceňovaný majetek – bytová jednotka č. 4319/6 se nachází při okrajové části města Jablonce nad Nisou, v části zvané Malá Janovská.

Okolní zástavba je převážně panelová s dostatkem veřejné zeleně. V okolí objektu se nachází budovy pro rezidenční bydlení, sport i rekreaci a služby. Lokalita, ve které se majetek nachází, je vyznačována veškerou občanskou vybaveností (obchody, škola, školka, restaurace, kulturní zařízení, pošta, bankovní ústavy apod.), zastávky městské hromadné dopravy (autobus) i meziměstské dopravy (ČSAD) se nacházejí ve vzdálenosti do 10 minut chůze. Parkování je možné na přilehlých prostranstvích, problém s omezeným počtem parkovacích míst je možné řešit rezervovaným místem zpoplatněným u příslušného orgánu Města, případně koupí garážového stání v blízkém parkovacím domě. V místě je dostupnost veškerých inženýrských sítí.

### **Popis objektu:**

Jedná se o montovaný železobetonový plošný podsklepený typový bytový dům s jedním podzemním a dvanácti nadzemními podlažími a s rovnou střechou. Dům je situován v sídlištní panelové zástavbě. Přístup k nemovitosti je po veřejné zpevněné komunikaci s chodníky.

Bytový dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Celý objekt je tvořen jedním vchodem s celkem 59 bytovými jednotkami, dispozičně řešenými jako 1+kk, 1+1 a 1+3. V objektu jsou celkem 2 výtahy, osobní a nákladní. V podzemním podlaží jsou situovány sklepní kóje, prádelna, sušárna, kolárna a kočárkárna.

Objekt je na železobetonových základech včetně izolace proti zemní vlhkosti, nosné konstrukce montované z železobetonových plošných panelů, stropy rovné železobetonové, střecha rovná, krytá těžkou živičnou svařovanou lepenkou – IPA, klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasádu tvoří pohledový panel s vymývanými obložkami, úprava povrchů standardní bez zateplení, vnitřní obklady keramické, schodiště v domě dvouramenné betonové s povrchovou úpravou PVC, v zrcadle je umístěno ocelové zábradlí, vstupní dveře plastové s drátosklem, vnitřní dveře dřevotřískové, zárubně ocelové, okna plastová zdvojená, vytápění ústřední s centrální dálkovou přípravou, radiátory plechové a deskové, elektroinstalace světelná i motorová,

bleskosvod instalován, rozvod teplé i studené vody v plastu, s centrální dálkovou přípravou, instalace plynu v objektu provedena – rozvod v mědi, odkanalizování provedeno v plastu, kuchyně vybavena keramickým obkladem, plynovou varnou deskou, vestavěnou horkovzdušnou troubou, digestoří a lednicí, koupelnové jádro zděné s rohovou vanou, splachovací klasické WC.

Objekt absolvoval v roce 2005 hromadnou výměnu oken za plastová. Oceňovaný byt je situován v 2. nadzemním podlaží a je orientován na východ a západ. Bytová jednotka prošla v roce 2011 modernizací, především koupelnového jádra – bylo vyzděno, nově obloženo a byly osazeny nové zařizovací předměty a výtokové baterie, byly vytvořeny SDK podhledy a rozvedena nová elektroinstalace. Dále byly provedeny nové vnitřní omítky, nástřik radiátorů, byl odstraněn starý kuchyňský kout a nahrazen novou moderní kuchyní s vestavnými spotřebiči, byly položeny nové podlahové krytiny a byla vyměněna dveřní křídla. K bytové jednotce náleží sklepní kóje, situovaná v 1. PP,

kteřá je v Katastru nemovitostí na základě Prohlášení vlastníka budovy č.j. 3504210-V9-96/97 ze dne 27.12.1996 zapsaná jako příslušenství jednotky. Vstup do bytu je ze společné chodby vstupními dveřmi do předsíně, vpravo od vstupu je obývací pokoj, ze kterého je vstup na lodžii a je z něho také přístupná kuchyně. Nalevo je pak ložnice, dále je z předsíně přístupný dětský pokoj, koupelna s WC, kuchyně.

### Popis jednotky:

Byt se skládá z 3 místnosti, kuchyně a příslušenství o následující ploše:

Tab. č. 3.1 – Výměry místností bytové jednotky

Místnost	Podlahová plocha
Kuchyň	13,8 m <sup>2</sup>
Pokoj 1	19,4 m <sup>2</sup>
Pokoj 2	16,0 m <sup>2</sup>
Pokoj 3	12,0 m <sup>2</sup>
Předsín	10,0 m <sup>2</sup>
Koupelna + WC	3,9 m <sup>2</sup>
Lodžie	5,1 m <sup>2</sup>
Sklep	2,1 m <sup>2</sup>

**Celková podlahová plocha plochy jednotky: 77.2 m<sup>2</sup>**

Plocha lodžie a sklepní kóje se při ocenění pro bankovní účely nezapočítává do užitné plochy jednotky – nejedná se o plochy obytné, které by byly vytápěny.

### Způsob užívání:

Ke dni ocenění je objekt stavebně dokončený, bez omezení plně užitelný.

### Popis technického stavu objektu:

Stáří bytového domu je podle dostupných podkladů z roku 1991. Objekt je až na běžné opravy a úpravy (výměna oken, vstupních dveří a výtahů) v původním stavu. Celkový stav objektu i bytové jednotky je ke dni ocenění velmi dobrý. Opotřebení odpovídá stáří a jeho výše je odborně stanovena na 40 %.

**Pozemky:**

Pozemek - parc. č. 988/13 – zastavěná plocha a nádvoří
Trvalé porosty - nejsou
Věcná břemena k pozemkům – nejsou

**Omezení vlastnických práv:**

Ve výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 7011 pro k. ú. Rýnovice a obec Jablonec nad Nisou je uvedeno zástavní právo zákonné ve prospěch Ministerstva financí. Uvedené zástavní právo se vztahuje k úvěru na výstavbu družstevních bytových jednotek (tzv. anuita). Při převodu bytové jednotky do vlastnictví a doplacení anuity musí být zástavní právo vymazáno.

### 3.1.4. Výpočet ceny porovnávacím způsobem

Při stanovení hodnoty touto metodou, někdy označovanou jako srovnávací metoda, se využívá prodejů obdobných typů a charakterů nemovitostí, které byly uskutečněny v poměrně nedávné době, v podobné lokalitě, jako je nemovitost odhadovaná.

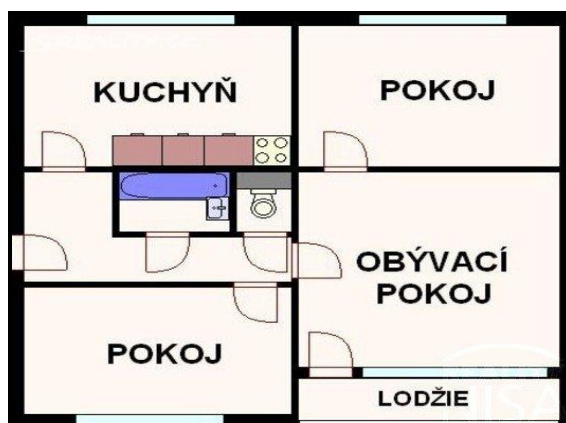
Je zapotřebí dát pozor na vypovídací schopnost srovnávaných (porovnatelných) nemovitostí. To znamená, že realizované prodeje by neměly být starší než 1 rok od doby oceňování majetku. Je to především z důvodu měnících se podmínek na trhu s nemovitostmi. Ke správnému stanovení tržní hodnoty porovnávací metodou je zapotřebí mít dostatečnou databázi prodejů. Ta může být založena na vlastních průzkumech, sledování denního a odborného tisku, inzerátů realitních kanceláří, na konzultacích s realitními specialisty a jinými odborníky z oboru, na sledování aukcí a dražeb apod.

**Pro stanovení tržní hodnoty byly vybrány k porovnání následující nemovitosti:**

#### *1) Bytová jednotka 1+3 v ulici Boženy Němcové*

Jedná se o bytovou jednotku, která je dispozičně odlišná od oceňované nemovitosti. Byt tvoří centrální chodba, ze které je přístupná samostatná kuchyně. V obývací části se pak nachází ložnice, obývací pokoj a dětský pokoj. Bytové jádro je umístěno centrálně, je zděné, rekonstrukce proběhla asi před 10 lety. Byt je od roku 1999 převeden do vlastnictví, okna byla vyměněna za plastová v roce 2006. Jednotka se nachází ve 3. NP. Oceňovaná nemovitost je v mírně horším stavu vzhledem k roku rekonstrukce a použitým materiálům. Lokalita je obdobně vyhledávaná jako u oceňované nemovitosti, v místě se nachází veškerá občanská vybavenost, vzdálenost od centra města je obdobná, jako u oceňované nemovitosti.

Nabídková cena je v současné době 1 190 000,- Kč a je složena rezervační záloha.







Obrázek č. 3.1 – Porovnávaná bytová jednotka č. 1

## 2) Bytová jednotka 1+3 v ulici Vysoká

Jedná se o dispozičně obdobně řešenou bytovou jednotku. Je umístěna v jiné lokalitě, ale se stejnou vzdáleností od centra města. Dopravní možnosti jsou obdobné, stejně jako občanská vybavenost a služby, je zde však horší možnost parkování. Jednotka prošla rekonstrukcí, kdy byla upravena kuchyně do selského stylu, jídelní kout byl opatřen obkladem v imitaci roubené konstrukce. Koupelna byla modernizována cca. před 8 lety, použité materiály jsou standardní na dobu úpravy. Dispozici je možné upravit přepažením jednoho pokoje na 1+4. Celkový dojem z bytu je dobrý. Nabídková cena je 1 180 000,- Kč.



Obrázek č. 3.2 – Porovnávaná bytová jednotka č. 2

### 3) Bytová jednotka 1+3 v ulici Na Úbočí

Jedná se o byt 1+3 umístěný v 11. NP ve stejném objektu, jako je oceňovaná nemovitost. Dispozice je obdobná, jako u oceňované nemovitosti, je však ve výrazně horším stavu – byt má původní umakartové jádro, v podstatě nebyly provedeny žádné modernizace kromě běžných udržovacích prací a výměny kuchyňské linky. Nabídková cena je v současné době 1 100 000,- Kč.



Obrázek č. 3.3 – Porovnávaná bytová jednotka č. 3



Tab. č. 3.2 – Porovnávací hodnota bytové jednotky

<b>AKTUÁLNÍ TRŽNÍ HODNOTA</b>				
	Oceňovaný majetek	Porovnávaný majetek	Porovnávaný majetek	Porovnávaný majetek
<b>A. Identifikační údaje</b>				
Pořadové číslo		1	2	3
Katastrální území	Rýnovice	Mšeno nad Nisou	Jablonecké Paseky	Rýnovice
Obec	Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou
Okres	Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou
<b>B. Údaje o pozemku</b>				
Pozemek není samostatně oceňován				
<b>C. Základní údaj pro porovnání - NFA</b>				
Velikost jednotek	75,1	75	75	75
Prodejní cena		1 199 000	1 180 000	1 100 000
Cena za jednotku	X	15 987	15 733	14 667
Datum transakce	9/2013	Záloha 9/2013	9/2013	9/2013
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 987	15 733	14 667
<b>D. Právní údaje</b>				
Druh transakce	Prodej	Prodej	Prodej	Prodej
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 987	15 733	14 667
Vlastnická práva	Družstevní s převodem	Vlastnictví	Družstevní s převodem	Družstevní s převodem
Korekce		1,1	1,00	1,00
Upravená hodnota		17 586	15 733	14 667
Existence věcných břemen	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		17 586	15 733	14 667
Využití podle územního plánu	Bytová vícepodlažní	Bytová vícepodlažní	Bytová vícepodlažní	Bytová vícepodlažní
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		17 586	15 733	14 667
Stavební povolení	Ano	Ano	Ano	Ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		17 586	15 733	14 667
Jiná právní omezení a závazky	Ne	Ne	Ne	Ne

Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		17 586	15 733	14 667
<b>E. Technické parametry</b>				
Lokalita	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		17 586	15 733	14 667
Technický stav	Velmi dobrý	Dobrý	Dobrý	Průměrný
Korekce		0,9	0,9	0,8
Upravená hodnota		15 827	14 160	11 734
Technické vybavení	Dobré	Dobré	Dobré	Průměrné
Korekce		1,00	1,00	0,9
Upravená hodnota		15 827	14 160	10 561
Funkční využitelnost	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 827	14 160	10 561
Další možný rozvoj	Omezený	Omezený	Omezený	Omezený
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 827	14 160	10 561
Dopravní obslužnost	MHD	MHD	MHD	MHD
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 827	14 160	10 561
Atraktivita objektu	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 827	14 160	10 561
Jiná technická korekce	Příslušenství bytu	Horší	Horší	Horší
Korekce		1,1	1,05	1,1
Upravená hodnota		17 410	14 868	11 617
<b>F. Ostatní parametry</b>				
Velikost		Obdobný	Obdobný	Obdobný
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		17 410	14 868	11 617
Jiná korekce	Podíl hodnoty pozemku	Obdobný	Obdobný	Obdobný
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		17 410	14 868	11 617
<b>Výsledná porovnávací metoda</b>				
Porovnávací hodnota jednotky	<b>14 632</b>			
Celková porovnávací hodnota	<b>1 097 400</b>			
<b>Zaokrouhleno</b>	<b>1 100 000</b>			

Bytové jednotky srovnatelné k oceňované nemovitosti se v daném městě a místě pohubují v rozpětí 950 000 až 1 100 000 Kč. Zjištěná hodnota se pohubuje v rozpětí těchto cen a je ovlivněna družstevním vlastnictvím. Byt lze převést do vlastnictví po doplacení anuity (úvěru na výstavbu) a po podání žádosti o tento převod na družstvu. Zjištěná tržní hodnota porovnávacím způsobem je **14 632,-Kč/m<sup>2</sup>** a hodnota nemovitosti jako celku pak činí

po zaokrouhlení **1 100 000,- Kč.**

### **3.1.5. Výpočet ceny výnosovým způsobem**

Tato metoda, někdy též označovaná jako příjmová, je oproti aplikaci porovnávací metody časově méně náročná a proto může sloužit jako předběžné stanovisko k tržní hodnotě, nebo pro korekci právě zhotoveného odhadu tržní hodnoty jiným způsobem. A zároveň může sloužit jako další z podkladů cenové argumentace. Může se stát, že odhadce bude dokonce vyzván ke zhotovení dvou způsobů ocenění k jedné nemovitosti.

Stejně tak jako v případě porovnávací metody jsou i v tomto případě dané a užívané oceňovací standardy.

Již na počátku je nutné počítat s tím, že výsledná odhadnutá hodnota nemůže být vyšší, než hodnota odhadnutá metodou porovnávací.

Výnosová hodnota je většinou vztahována na nemovitosti jako celek, tj. na stavbu i pozemek, existují však i výjimky, kdy je výhodné oba zdroje výnosů uvažovat odděleně. Zároveň se na tuto metodu nahlíží jako na způsob pro vyjádření nejlepšího a nejvyššího využití majetku a pracuje na základě zhodnocení výnosů založených na ekonomickém pohledu na nemovitost.

Příjmová metoda tedy definuje budoucí finanční přínos z vynaložených zdrojů v současnosti. K tomuto je potřeba si uvědomit, z jakých důvodů si lidé pořizují nemovitosti:

- pro vlastní potřebu (tzn. uspokojení potřeb bydlení, výroby, prodeje či jiných komerčních využití nemovitosti)
- pro způsob, jak uložit kapitál s předpokladem nárůstu jeho hodnoty v čase
- pro očekávaný příjem z nájmu.

Z tohoto je zřejmé, že v prvním případě bude odhad použit pro porovnání, zda se více vyplatí nákup nemovitosti nebo její pronájem, z toho důvodu, že nákupem je pak pozastaven kapitál, který by bylo možné zúročit jinde. Jde však o úhel pohledu a potřeby klienta.

Druhý způsob není potřeba komentovat, protože investice do nemovitosti je pořád jedním z nejjistějších způsobů, jak uložit a zhodnotit kapitál.

Ve třetím případě se jedná o komerční využití se záměrem nemovitost dále pronajímat a nést profit, nikoli o vlastní využívání nemovitosti za účelem bydlení či podnikání. Předpokladem je, že čím větší je počet a rozsah pronajímatelných ploch a čím větší je jejich kvalita, tím vyšší výnos se očekává. V případě využití majetku se musí brát v potaz i možnost, že nejvyšší nemusí být nejlepším využitím majetku (častým případem je například znehodnocení majetku nájemníky).

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

Výpočet se provádí součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Takto vypočítanou částku je zapotřebí uložit, aby nám v budoucnu přinesla předpokládaný výnos. Jedná se tedy o takovou jistinu, kterou je nutno při současných úrokových sazbách uložit do peněžní instituce, aby v budoucnu přinášela pravidelně stejné částky, jako jsou předpokládané výnosy z pronájmu dané nemovitosti. (2, s. 267-268)

Tab. č. 3.3 – Výnosová hodnota bytové jednotky

<b>Aktuální tržní hodnota</b>	
<b>Bytová jednotka 1+3, 75,1 m<sup>2</sup></b>	
Hrubý příjem za rok (10 000,- Kč měsíčně × 12měsíců)	108 000
Neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného – 10%	- 10 800
Efektivní hrubý příjem	97 200
Rezerva na renovace	- 6 000
Ostatní provozní náklady	- 4 000
<b>Čistý provozní příjem (NOI)</b>	<b>87 200</b>
<b>Míra kapitalizace (R) v % - odborný odhad</b>	<b>9</b>
<b>Výnosová hodnota (V) = NOI/R</b>	<b>968 888</b>
<b>Zaokrouhleno</b>	<b>970 000</b>

### **3.1.6. Výpočet věcné hodnoty (nákladová metoda)**

Základní princip nákladové metody spočívá v porovnání známých (skutečných) reprodukčních nákladů s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Analýza nákladové metody tedy nejprve odpovídá na otázku jak (jakým způsobem, s jakými náklady) majetek vznikl, ale ještě jej přímo nezařazuje do vztahu k jeho užitečnosti a tedy k jeho místu v ekonomickém systému. To provádí až nepřímo pomocí funkčních a ekonomických nedostatků.

Analýza věcné hodnoty začíná prostou reflexí – popisem (nálezem) a změřením majetku. Pokračuje vlastní analýzou – zjišťuje množství vložené práce (reprodukční cenu), kvalitu a kategorii práce a ve finálním stavu i předpoklad dalšího vývoje (životnost stavby).

Tržní hodnota majetku by potom tedy měla být rovna množství vložené práce snížené o její znehodnocení (opotřebení) s respektováním konkrétních tržních vlivů (funkční nedostatky) a obecných (ekonomické nedostatky) tržních vlivů. Nutným znakem této metody je její jistá statická a omezená vypovídací schopnost o podstatě věci, na druhé straně ovšem obecná platnost pro určitý, předem definovaný účel (daňová spravedlnost). (8, s. 54)

#### ***Ocenění bytu***

Nákladová metoda není při ocenění bytu v podstatě téměř nikdy aplikována (pokud se nejedná o ocenění podílu na celém objektu bytového domu), protože množství nákladů vynaložených na pořízení bytu nedokáže objektivně indikovat tržní hodnotu. Z toho důvodu není ocenění dané bytové jednotky nákladovým způsobem uvažováno.

### 3.1.7. Závěr – rekapitulace metod pro stanovení obvyklé (tržní) ceny posuzované nemovitosti

Oceňovaný majetek patří k nemovitostem, které jsou na trhu velmi dobře obchodovatelné, protože jejich nabídka je úměrná poptávce. Z jednotlivých metod oceňování je proto dávana nejvyšší váha metodě porovnávací. Ve výsledném odhadu tržní hodnoty má porovnávací metoda 80% váhu. Vzhledem k tomu, že v současné době, za současných podmínek a v dané lokalitě je nákup tohoto typu nemovitosti za účelem dalšího pronájmu spíše méně častý, je vypovídací hodnota příjmové metody úměrná 20%. Nákladový způsob ocenění nebyl v daném případě uvažován.

Tab. č. 3.4 – Rekapitulace metod ocenění bytové jednotky

<b>Stanovení tržní hodnoty bytové jednotky č. 4319/6</b>			
	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda	1 100 000	80	880 000
Příjmová metoda	970 000	20	194 000
Nákladová metoda	N/A	0	0
Výsledná tržní hodnota			1 074 000
Zaokrouhleno			<b>1 100 000</b>

Odhad byl proveden na základě odborného posouzení dílčích částí a byly zohledněny všechny faktory podle požadavků zadavatele, které by mohly mít vliv na vyčíslenou hodnotu nemovitosti.

Na základě těchto skutečností byla tržní hodnota oceňovaného majetku – bytové jednotky č. 4319/6 na pozemku parc. č. 988/13, včetně spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. 988/13 v k.ú. Rýnovice a v obci Jablonec nad Nisou, jako by byla nabídnuta k prodeji na volném trhu, je ke dni 9. 9. 2013 stanovena ve výši:

**1 100 000,- Kč**

(slovy: Jedenmilionstotisíckorunčeských)

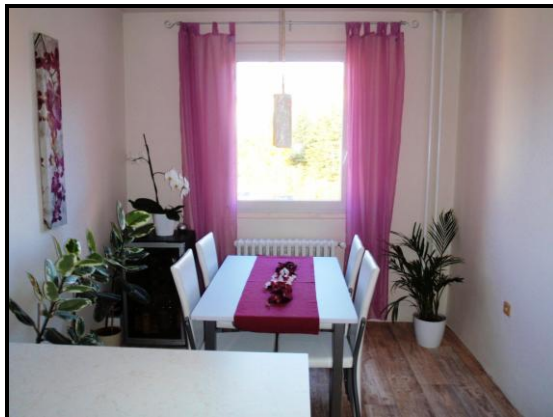
***Příloha k odhadu tržní hodnoty nemovitosti č. 1***

- Fotodokumentace
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Kopie Prohlášení vlastníka
  - Příloha č. 1: K prohlášení vlastníka budovy: Na Úbočí 17 (situace jednotlivých bytových jednotek s výměrami a schéma příslušných sklepů)
  - Příloha č. 2 – tabulka č. 6 – Popisné informace o bytové jednotce
- Měsíční rozpis úhrad spojených s užíváním bytu

**Fotodokumentace**  
pořízená při místním šetření dne 9. 9. 2013



Obrázek č. 3.4 – Kuchyně



Obrázek č. 3.5 - Jídelna



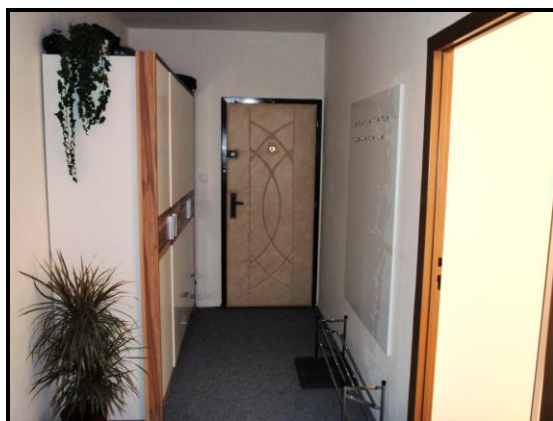
Obrázek č. 3.6 – Obývací pokoj I



Obrázek č. 3.7 – Obývací pokoj II



Obrázek č. 3.8 – Lodžie



Obrázek č. 3.9 – Předstíň I

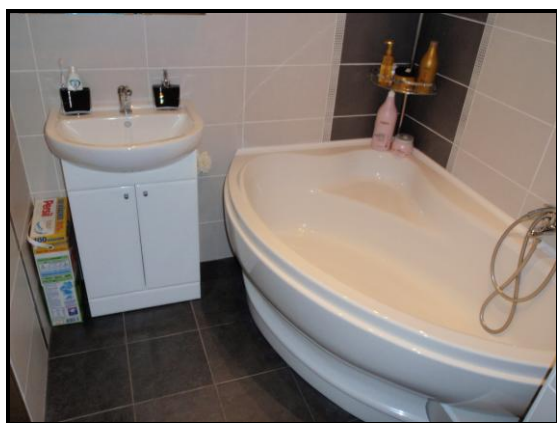




Obrázek č. 3.10 – Předsíň II



Obrázek č. 3.11 – Předsíň III



Obrázek č. 3.12 – Koupelna



Obrázek č. 3.13 – Toaleta



Obrázek č. 3.14 – Pokoj



Obrázek 3.15 – Ložnice

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2013 13:35:02

**Vlastnictví bytu a nebytového prostoru**

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563510 Jablonec nad Nisou

Kat.území: 656101 Rýnovice

List vlastnictví: 7011

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Stavební bytové družstvo LIAZ, Želivského 3993/13, Rýnovice, 46605 Jablonec nad Nisou	00042226	

B Nemovitosti

Jednotky	Podíl na společných částech domu		
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	
4319/2	byt		772/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		
	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		
4319/3	byt		415/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		
	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		
4319/4	byt		770/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		
	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		
4319/5	byt		366/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		
	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		
4319/6	byt		772/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		
	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		
4319/7	byt		415/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		
	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		
4319/9	byt		770/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		
	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		
4319/10	byt		366/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		
	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		
4319/11	byt		772/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2013 13:35:02

Okres: C20512 Jablonec nad Nisou      Obec: 563510 Jablonec nad Nisou  
Kat.území: 656101 Rýnovice      List vlastnictví: 7011

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	na parcele	988/13	LV 7249	
	Parcely			
4319/12	byt			415/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům			
	na parcele	988/13	LV 7249	
	Parcely			
4319/14	byt			770/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům			
	na parcele	988/13	LV 7249	
	Parcely			
4319/16	byt			772/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům			
	na parcele	988/13	LV 7249	
	Parcely			
4319/18	byt			415/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům			
	na parcele	988/13	LV 7249	
	Parcely			
4319/22	byt			415/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům			
	na parcele	988/13	LV 7249	
	Parcely			
4319/24	byt			770/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům			
	na parcele	988/13	LV 7249	
	Parcely			
4319/25	byt			366/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům			
	na parcele	988/13	LV 7249	
	Parcely			
4319/26	byt			772/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům			
	na parcele	988/13	LV 7249	
	Parcely			
4319/27	byt			415/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům			
	na parcele	988/13	LV 7249	
	Parcely			
4319/28	byt			415/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům			
	na parcele	988/13	LV 7249	
	Parcely			

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.  
strana 2

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2013 13:35:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563510 Jablonec nad Nisou

Kat.území: 656101 Rýnovice

List vlastnictví: 7011

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

4319/29	byt	770/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům	
	na parcele 988/13 LV 7249	
	Parcely	
4319/30	byt	366/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům	
	na parcele 988/13 LV 7249	
	Parcely	
4319/31	byt	772/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům	
	na parcele 988/13 LV 7249	
	Parcely	
4319/32	byt	415/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům	
	na parcele 988/13 LV 7249	
	Parcely	
4319/33	byt	415/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům	
	na parcele 988/13 LV 7249	
	Parcely	
4319/34	byt	770/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům	
	na parcele 988/13 LV 7249	
	Parcely	
4319/37	byt	415/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům	
	na parcele 988/13 LV 7249	
	Parcely	
4319/38	byt	415/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům	
	na parcele 988/13 LV 7249	
	Parcely	
4319/39	byt	770/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům	
	na parcele 988/13 LV 7249	
	Parcely	
4319/40	byt	366/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům	
	na parcele 988/13 LV 7249	
	Parcely	
4319/41	byt	772/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.  
strana 3

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2013 13:35:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou  
Kat.území: 656101 Rýnovice

Obec: 563510 Jablonec nad Nisou

List vlastnictví: 7011

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		
4319/42	byt		415/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		
	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		
4319/43	byt		415/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		
	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		
4319/45	byt		366/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		
	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		
4319/46	byt		772/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		
	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		
4319/47	byt		415/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		
	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		
4319/49	byt		770/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		
	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		
4319/50	byt		366/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		
	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		
4319/51	byt		772/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		
	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		
4319/52	byt		415/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		
	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		
4319/53	byt		415/32441
	Budova Rýnovice, č.p. 4319, LV 6868, byt.dům		
	na parcele	988/13 LV 7249	
	Parcely		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.  
strana 4



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2013 13:35:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563510 Jablonec nad Nisou

Kat.území: 656101 Rýnovice

List vlastnictví: 7011

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

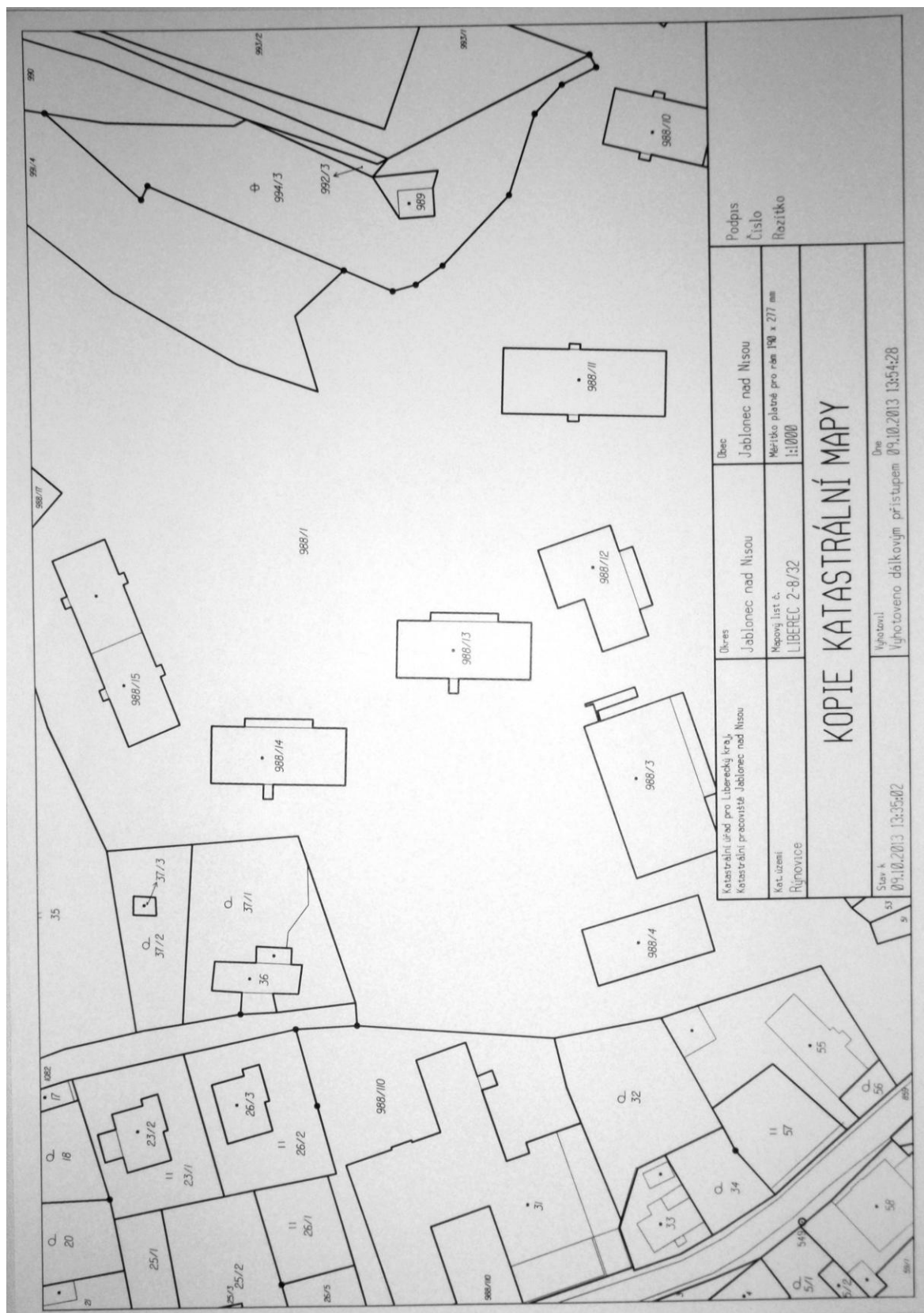
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.10.2013 13:51:49

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



ADVOKÁT  
JUDr. Miloš Novák  
Komenského 19  
466 01 Jablonec nad Nisou  
Tel. + fax: (0428) 204 49

## Prohlášení vlastníka

Stavební bytové družstvo LIAZ se sídlem v Jablonci nad Nisou,  
Želivského 13, IČO 00 04 22 26  
zastoupené

předsedou družstva Jaromírem Horčíčkou  
a členem představenstva Ing. Josefem Kirschem

jako vlastník

níže popsané budovy v souladu s §5 zákona č.72/1994 Sb. v ní  
vymezuje jednotky následovně:

### čl. I.

#### Popis budovy, bytů a pozemku, stanovení spoluvlastnického podílu

##### 1. Budova sestávající z

č.p.4319 na stav.parc.č.988/13, v obci Jablonec nad Nisou  
katastrální území Rýnovice zapsaná na Katastrálním  
úřadu v Jablonci nad Nisou na listu vlastnictví č.3774.  
Stavební bytové družstvo LIAZ Jablonec nad Nisou je  
vlastníkem uvedených nemovitostí na základě kolaudač-  
ního rozhodnutí MěNV Jablonec nad Nisou odboru výstav-  
by a územního plánování č.j.386/91/La ze dne 15.5.1991.

2. Zastavěná plocha: stavební parcela č.988/13  
v obci Jablonec nad Nisou, katastrální území Rýnovice  
je majetkem České republiky a na vlastníky se převede  
právo výpůjčky nebo vlastnické právo při převodu bytů.

3. Spoluvlastnický podíl vlastníků bytů na společných  
částech budovy se stanoví poměrem podlahové plochy  
konkrétního bytu k celkové podlahové ploše všech  
jednotek v domě.

Spoluvlastnický podíl je konkrétně uveden v příloze  
č.2, viz tabulka č.1 až 59.

4. Budova má:  
- v čp.4319 je XII nadzemních podlaží a I podzemní  
podlaží

5. Popis bytů a jejich umístění v budově - viz příloha  
č.2, tabulka č.1 až 59.



## Čl. II.

### Vymezení jednotek v domě

Vlastník prohlašuje, že vymezuje v budově jednotky podle § 2, písm. f) a § 5 zákona č.72/1994 Sb. takto:

1. Za vlastnictví bytu jsou považovány místnosti uvedené v příloze č.2, viz tabulka 1 až 59 tohoto prohlášení a jejich součásti a příslušenství.
2. Ve smyslu tohoto ustanovení patří do vlastnictví bytu následující:
  - . podlahová krytina, omítky stropů a omítky stěn respektive obklady stěn v místnostech patřících do vlastnictví bytu,
  - . vnitřní bytové příčky, pokud nejsou hlavními nebo nosnými,
  - . veškeré vnitřní truhlářské a tesařské práce (výrobky) včetně dveří, sanitárního zařízení, zařízení WC a koupelny včetně uzavíracích armatur a baterií, odpadů a výlevků v bytě,
  - . vnitřní instalace pro vodu i odpady a elektroinstalace pro byt, a to od hranice bytu,
  - . zvonky a jejich instalace, a to od hranice bytu,
  - . skleněné výplně dveří a oken v bytě. (Vzhled venkovní fronty vchodu do bytu včetně dveří, může být upravován nebo měněn pouze se souhlasem většiny vlastníků bytů v domě rozhodnutím samosprávy domu).

## Čl. III.

### Určení společných částí budovy

1. Předmětem spoluvlastnictví budovy jsou místnosti a části budovy, které jsou uvedené v příloze č.2, viz tabulka č.1 až 59 tohoto prohlášení a nejsou součástí vlastnictví bytu. Spoluvlastnický podíl je určen čl.I, odst.3 tohoto prohlášení.

- 3 -

2. Zásobní řady (stoupačky) jsou spoluvlastnictvím budovy stejně jako rozvod elektrické energie.
3. Všechny společné části vyjmenované v čl.III., odst.1 tohoto prohlášení mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

#### Čl. IV.

##### Úprava práv k pozemkům

Úprava práv vlastníka jednotky k pozemku je dána potvrzením vlastníka na základě kterého bude dodatečně řešen vztah vlastníka pozemku k nabyvatelům bytových jednotek v budově.

#### Čl. V.

##### Práva a závazky budovy

1. Z vlastníka budovy na vlastníky bytů přecházejí smluvní vztahy o dodávce pitné vody, elektrické energie a odvozu domovního odpadu uzavřené mezi dosavadním vlastníkem budovy SBD a TS města Jablonec nad Nisou, Severočeskou energetikou, a.s. Děčín a SČVaK, a.s. Teplice.
2. Za vlastníky bytů převezme závazky uvedené v čl.V., odst.1 tohoto prohlášení podle čl.V, odst.1 smlouvy o převodu družstevního bytu správce bytů, t.j. SBD LIAZ Jablonec nad Nisou.
3. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každého konkrétního bytu a vztahují se ke všem společným částem domu .

#### Čl. VI.

##### Určení správce a pravidla pro správu společných částí domu

1. Vlastník budovy pověřuje správou domu tohoto správce :  
Stavební bytové družstvo LIAZ Jablonec nad Nisou,  
Želivského 13 jako původního vlastníka  
IČO 00 04 22 26

2. Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zák. č. 72/1994 Sb., občanským zákoníkem a tímto prohlášením. Jinak se vztahy řídí usnesením členské schůze samosprávy a shromážděním delegátů vlastníků a nájemců jednotek, členů SBD.
3. Vlastník má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu.
4. Správa společných částí domu vyplývá z členství nabyvatele v SBD LIAZ a trvá dobu neurčitou. Výpovědní lhůta je šestiměsíční a lze ji z administrativních důvodů uplatňovat poprvé po 18 měsících od doby nabytí účinnosti smlouvy o převodu bytů do vlastnictví.
5. Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. Jestliže by se jednalo o změnu účelu užívání bytové jednotky, je třeba jednomyslný souhlas vlastníků.
6. O užívání společných prostorů a zařízení rozhoduje samospráva domu.
7. Úklid v domě zajišťuje po rozhodnutí členské schůze samosprávy výbor samosprávy vlastníků - členů SBD.
8. Správce domu vydává domovní řád, který po schválení shromážděním delegátů vlastníků a nájemců se stane závaznou normou chování a spolužití všech vlastníků, nájemců, jejich rodinných příslušníků i osob, které si obyvatelé domu pozvou.
9. Pro společné vlastnictví se musí uzavřít živelní a odpovědnostní pojištění.

## Čl. VII.

### Hospodaření domu

1. Vlastník - člen SBD přispívá na správu SBD a platí za služby, jejichž poskytování je spojeno s vlastnictvím bytu a které družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených nejvyšším orgánem družstva. Vlastník je povinen uhradit případné nedoplatky záloh v termínech

stanovených správcem. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období.

2. Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 30. června následujícího roku. Zjištěný přeplatek záloh uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do tří měsíců poté, kdy mu bude jejich výše známa. Také vlastník je povinen zaplatit poplatek z prodlení.
3. Správce členům SBD (vlastníkům i nájemníkům) v rozpisu pravidelných měsíčních plateb předepíše i poplatky na opravu a údržbu společných částí domu, které vytvářejí rezervu na opravy a údržbu tak, aby rezerva na opravy a údržbu byla dostatečná i pro opravy střední a velké. Velikost částky odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů.
4. Dlouhodobá záloha rezervy na opravy společných částí domu se vlastníkově jednotky vyúčtovává pouze při změně správce. Správce je však povinen informovat členy SBD - vlastníky jednotek a nájemníky o pohybu a stavu finančních prostředků v této rezervě jednou ročně.
5. Končí-li správce svou činnost, musí předložit vlastníkův jednotek zprávu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl. Závěrečné vyúčtování a kontrolu finančního hospodaření nechá provést osobami určenými vlastníky jednotek, kteří k tomuto účelu byli určeni usnesením shromáždění delegátů.
6. V případě nedostatečné výše finanční částky na provoz, údržbu a opravy domu jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého spoluvlastnického podílu, pokud jde o náklady na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav domu nebo jeho vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci a nájemci domu měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky.
7. Správce domu vede potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů za každou samosprávu. Finanční prostředky vede u finančního ústavu na příslušném účtu



a má právo s nimi disponovat v souladu s povinnostmi správce.

8. Náklady na správu domu představují zejména :

- a) náklady na provoz, údržbu a opravy společných částí domu a přilehlých pozemků
- b) daň z nemovitosti (pokud nelze uplatnit osvobození od daně)
- c) pojištění domu
- d) režie správy SBD
- e) spotřeba energií ve společných částech domu včetně osvětlení před domem (mimo veřejného osvětlení)
- f) náklady na úklid kolem domu, není-li konán svépomocí a na odvoz odpadků
- g) náklady na případný úklid domu, dezinfekci, deratizaci a pod.
- h) náklady na samosprávu, případně domovníka
- i) náklady na provoz STA včetně přenosových sítí
- j) náklady na revize komínů, elektroinstalací, hromosvodů, hasicích přístrojů, apod.
- k) náklady na vodné a stočné ve společných částech domu
- l) a ostatní náklady vztahující se přímo k domu, příp. k přilehlému pozemku

čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

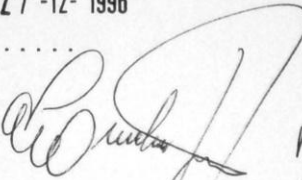
- 1. Náklady na vypracování tohoto prohlášení, smlouvy a všech příloh prohlášení i smlouvy nesou vlastníci jednotek, kteří obdrží i znění zmíněných dokumentů.
- 2. Jsou-li některá ustanovení tohoto prohlášení zcela nebo částečně právně neúčinná nebo neproveditelná nebo později ztratí právní účinnost nebo proveditelnost, zůstává platnost ostatních ustanovení tohoto prohlášení nedotčena.
- 3. Přílohami tohoto prohlášení jsou :
  - a) Příloha č.1  
Půdorysy všech podlaží a jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu.

3. Přílohami tohoto prohlášení jsou :

- a) Příloha č.1  
Púdorysy všech podlaží a jejich schémata určující  
polohu jednotek a společných částí domu s údaji o  
podlahových plochách jednotek a společných částí  
domu.
- b) Příloha č.2  
Tabulka č.1 až 59.

27-12-1996

V Jablonci nad Nisou dne .....

  
Stavební bytové družstvo LIAZ  
Želivského 13  
Jablonec nad Nisou  
STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO  
LIAZ  
JABLONEC NAD NISOU



Katastrální úřad  
v Jablonci nad Nisou

Vklad práva povolen rozhodnutím č.j. 3504210-V9-96/94

Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne 2.4.1997 Pen

Právní účinky vkladu vznikly dnem 14.1.1997



28. března 1997

Mgr. Jiří Suchánek  
právník Katastrálního úřadu

příloha č. 1:

Katastrální území: Růnovice

Číslo popisné: 4319

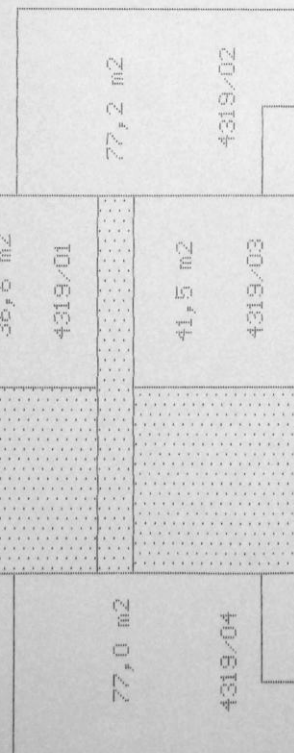
Číslo parcelní: 988/13

Původní vlastník: Stavební bytové družstvo LIÁZ  
Želivského 13, Jablonec nad Nisou

Nový vlastník:

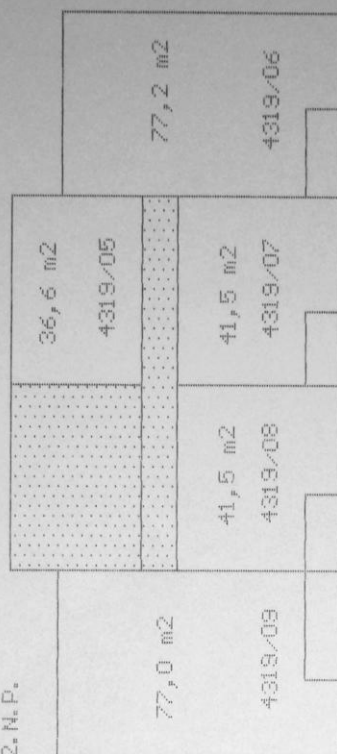
IČO: 042226

1. N. P.



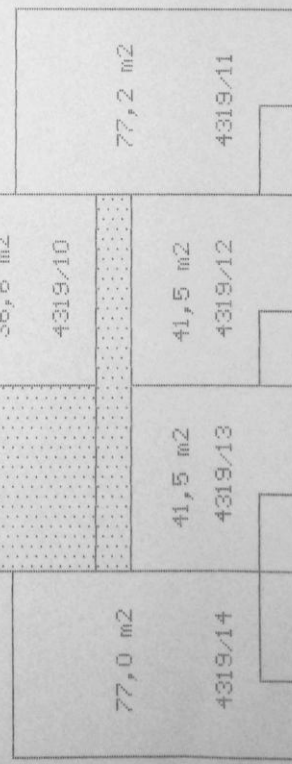
4319

2. N. P.



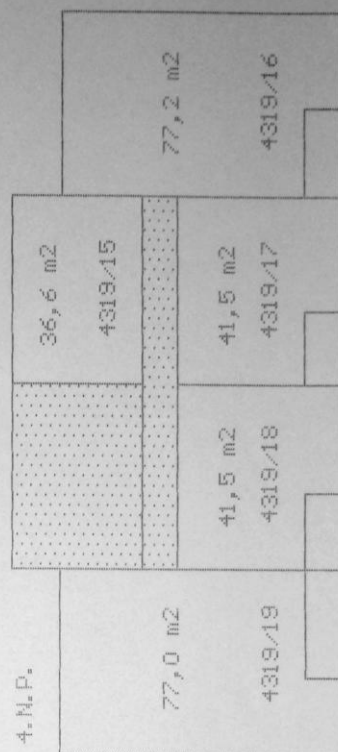
4319

3. N. P.



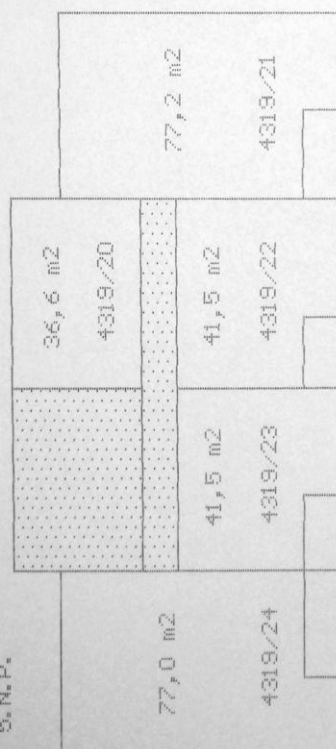
4319

4. N. P.

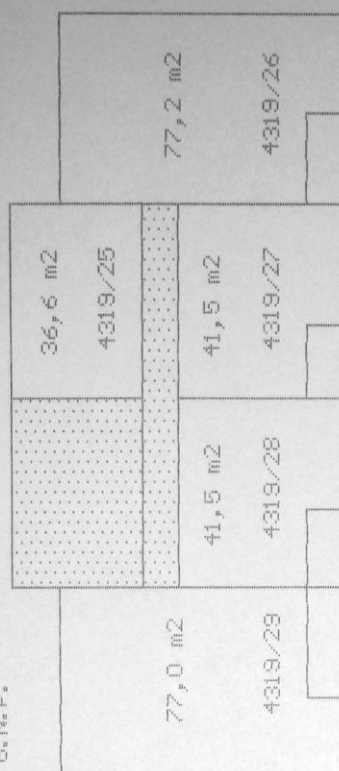


4319

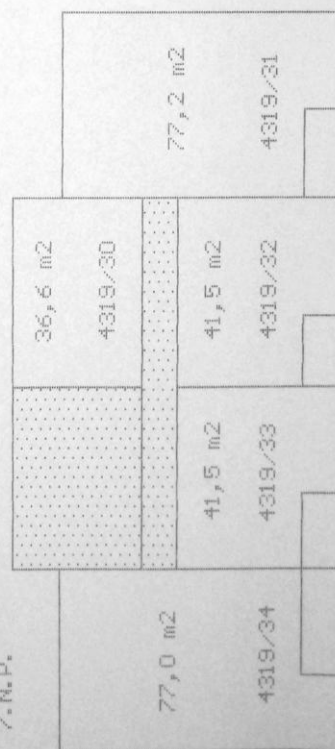
5. N. P.



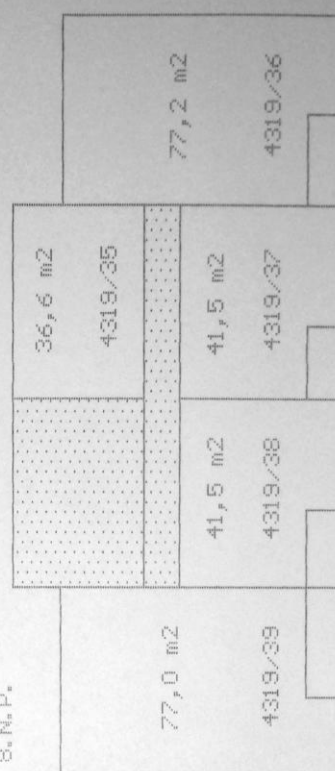
6. N. P.



7. N. P.



8. N. P.





9.N.P.

77,0 m <sup>2</sup>	36,6 m <sup>2</sup> 4319/40	77,2 m <sup>2</sup>
41,5 m <sup>2</sup> 4319/43	41,5 m <sup>2</sup> 4319/42	
4319/44		4319/41

4319

10.N.P.

77,0 m <sup>2</sup>	36,6 m <sup>2</sup> 4319/45	77,2 m <sup>2</sup>
41,5 m <sup>2</sup> 4319/48	41,5 m <sup>2</sup> 4319/47	
4319/49		4319/46

4319

11.N.P.

77,0 m <sup>2</sup>	36,6 m <sup>2</sup> 4319/50	77,2 m <sup>2</sup>
41,5 m <sup>2</sup> 4319/53	41,5 m <sup>2</sup> 4319/52	
4319/54		4319/51

4319

12.N.P.

77,0 m <sup>2</sup>	36,6 m <sup>2</sup> 4319/55	77,2 m <sup>2</sup>
41,5 m <sup>2</sup> 4319/58	41,5 m <sup>2</sup> 4319/57	
4319/59		4319/56

4319

9. N. P.

77,0 m <sup>2</sup>	36,6 m <sup>2</sup> 4319/40	77,2 m <sup>2</sup>
41,5 m <sup>2</sup> 4319/43	41,5 m <sup>2</sup> 4319/42	
4319/44	4319/41	

4319

10. N. P.

77,0 m <sup>2</sup>	36,6 m <sup>2</sup> 4319/45	77,2 m <sup>2</sup>
41,5 m <sup>2</sup> 4319/48	41,5 m <sup>2</sup> 4319/47	
4319/49	4319/46	

4319

11. N. P.

77,0 m <sup>2</sup>	36,6 m <sup>2</sup> 4319/50	77,2 m <sup>2</sup>
41,5 m <sup>2</sup> 4319/53	41,5 m <sup>2</sup> 4319/52	
4319/54	4319/51	

4319

12. N. P.

77,0 m <sup>2</sup>	36,6 m <sup>2</sup> 4319/55	77,2 m <sup>2</sup>
41,5 m <sup>2</sup> 4319/58	41,5 m <sup>2</sup> 4319/57	
4319/59	4319/56	

4319

1.P.P.



4319

Sklepy k bytovým jednotkám

4319/40	4319/12	4319/39
4319/45	4319/07	4319/44
4319/54	4319/35	4319/49
4319/22		

4319/34
4319/29
4319/24

4319/17
4319/06
4319/02

4319/16	4319/08
4319/21	4319/20
4319/26	4319/50

4319/55
4319/18

4319/10	4319/51	4319/52
4319/15	4319/47	
4319/25	4319/42	
4319/30	4319/09	
	4319/59	

4319/05
4319/01
4319/27
4319/32
4319/37
4319/11

4319/19
4319/14
4319/13
4319/04
4319/56

4319/31	4319/23
4319/36	4319/28
4319/41	4319/33
4319/46	4319/43
4319/58	4319/38

4319/57
4319/53
4319/48

4319/03
---------



Bytová jednotka, sklep



Společné části



Ostatní bytové jednotky

## Příloha č. 2 - tabulka č. 6

### 1. Označení jednotky:

- družstevní byt č. jednotky 4319/06, umístěný v II. nadzemním podlaží vlevo od výtahového prostoru, budovy uvedené v čl.II.smlouvy a čl.I.prohlášení vlastníka.

### 2. Popis jednotky:

Byt se skládá ze 3 místností, kuchyně a příslušenství o následující ploše:

Kuchyně	13.8 m
WC	1.0 m
Koupelna	2.9 m
Předsíň	10.0 m
Pokoj 1	19.4 m
Pokoj 2	16.0 m
Pokoj 3	12.0 m
Sklep	2.1 m
Lodžie	5.1 m <sup>2</sup>

Plocha lodžie se nezapočítává do celkové plochy jednotky

Celková výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím je 77.2 m<sup>2</sup>.

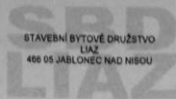
### 3. Vybavení náležející k jednotce:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák	1 ks
c) vestavěné skříně	4 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) baterie	3 ks
h) odsavač par	1 ks
g) listovní schránka	1 ks
h) zvonek, domácí telefon	1 ks
i) ohřívač vzduchu	1 ks

### 4. Společné části budovy

- základy včetně izolací
- střecha, hromosvody
- svody dešťové vody
- svislé a vodorovné nosné konstrukce
- vchody a chodby
- schodiště, okna, dveře a lodžie přímo přístupné ze společných částí
- prádelna, sušárna, kočárkárna atd.
- rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací
- rozvody odsávání a větrání
- výtahy včetně strojovny a výtahové šachty
- venkovní schodiště

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 772/32441 na společných částech budovy.



**STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO  
LIAZ  
466 05 JABLONEC NAD NISOU**

**Stavební bytové družstvo LIAZ, Želivského 13, 466 05 Jablonec n.N.**  
Zapsáno v Obch. rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, odd.XXVI/152, IČ 00042226

**MĚSÍČNÍ PŘEDPIS ÚHRAD VČETNĚ ZÁLOH  
ZA SLUŽBY POSKYTOVANÉ S UŽÍVÁNÍM  
BYTU**

platný od: 01.10.2013

(Dle Směrnice SBD LIAZ č. 1/2010 o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů)

Ev. číslo 14730  
Variabilní symbol: **9431017006**  
Obj/sekce/prost./ev.číslo  
9431 / 017 / 006 / 14730

Pan(i) \_\_\_\_\_

Sadová 3955/3  
466 01 Jablonec n. N.

---

SIPO

<b>Nájemné</b>	
Dlouhodobá záloha na opravy	1 643,00
Provoz výtahů	13,00
Pojištění objektu	21,00
Anuita	171,00
Poplatek na správu	185,00
Daň z nemovitosti	39,00
Režijní náklady volených zástupců	2,00
<b>Služby (zálohové úhrady)</b>	
Elektřina spol. prostor	106,00
Úklid společných prostor	23,00
Teplo	2 583,00
Teplá voda	873,00
Studená voda	343,00
<b>ÚHRADY celkem</b>	<b>6 002,00</b>

Výše úhrad je stanovena tak, aby kryla náklady a výdaje spojené se správou a provozem bytového domu. Zálohy za služby jsou zúčtovatelné.

Úhrada včetně záloh je splatná do 25. kalendářního dne v měsíci, za který je placena. Nezaplátí-li nájemce bytu do dne splatnosti, je povinen zaplatit poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile za každý den prodlení, nejméně však Kč 25,- za každý i započatý měsíc prodlení (dle § 697 Občanského zákoníku a Nařízení vlády č. 142/94 Sb.).

Úhrady placené přímo v pokladně SBD LIAZ je možné přijímat pouze s výše uvedeným variabilním symbolem a členským číslem. **K úhradám poukazovaným z Vašeho bankovního účtu uvádějte variabilní symbol (viz výše).**

Při placení námi předtištěnými složenkami věnujte, prosím, pozornost posledním čtyřem znakům specifického symbolu, které označují měsíc a rok platby a jsou automatizovaným zpracováním na příslušné období zařazeny.

Jaromír Horčíčka, v. r.

V Jablonci n.N. dne 08.10.2013

Úřední hodiny:

Po 8 - 11 12 - 17:30  
St 8 - 11 12 - 14:30

Pokladní hodiny:

Po 8 - 11 12 - 17:30  
Út 8 - 11  
St 8 - 11 12 - 14:30  
Čt 8 - 11  
kromě 8. kalendářního dne

Otočte, prosím

číslo účtu: 1697217/0300 telefon: 483 519 111 fax: 483 519 333  
e-mail: sbdliaz@sbdliaz.cz webové stránky: www.sbdliaz.cz

### **3.2. ODHAD TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTI 2**

Podle některých metodik lze velmi zhruba indikovat tržní hodnotu bytového domu jako aritmetický součet všech samostatně obchodovatelných bytových jednotek v oceňovaném bytovém domě. Velmi zhruba proto, že jednak sektor kupujících jednotlivých bytových jednotek je diametrálně odlišný od sektoru zájemců o celé bytové domy, jednak proto, že bytový dům má obvykle další části tvořící hodnotu jako třeba volný dvůr ve vnitrobloku vhodný k zástavbě garážemi nebo třeba restaurací, někdy i volný půdní prostor, apod. Základním oceňovacím principem je u ocenění bytového domu metoda porovnávací. (7, s. 65)



## **ODHAD TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTI Č. 2**

**Rodinný dům č. p. 3797**

**na pozemku parc. č. 1885, pozemek parc. č. 1885**

**v katastrálním území Mšeno nad Nisou,**

**a pozemek parc. č. 1790/2**

**v katastrálním území Jablonecké Paseky**

**vše v obci Jablonec nad Nisou**

**Vlastník nemovitostí:**

**Vokálek Miroslav**

**Účel ocenění:**

**Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty)  
majetku**



**Objednatel odhadu:**

**Vysoké učení technické v Brně**

**Ocenění provedeno ke dni:**

**9. 9. 2013**

**Ocenění vypracovala:**

**Daniela Musilová,**

**Sadová 3955/3**

**466 01 Jablonec nad Nisou**

## **Obsah odhadu**

- Úvodní list
- Obsah
- Popisné informace
- Ocenění
  - Porovnávací metoda
  - Výnosová (příjmová) metoda
  - Nákladová metoda (metoda věcné hodnoty)
- Závěr

## **Přílohy:**

- Fotodokumentace
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Kopie výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10001 ze dne 28. 7. 2003



### 3.2.1. Popis předmětu ocenění

#### Odhad obvyklé ceny nemovitosti pro Ústav soudního inženýrství VUT v Brně

<b>NEMOVITOST:</b>	Bytový dům č. p. 3797 (dle LV č. 8446 – způsob využití – rodinný dům) na pozemku parc. č. 1885, vč. parc. č. 1885 a parc. č. 1790/2 - zahrada
<b>Adresa nemovitosti:</b>	Podhorská 3797/170, 466 02 Jablonec nad Nisou
<b>Katastrální údaje:</b>	Katastrální území: 646135 Mšeno nad Nisou, 656038 Jablonecké Paseky Obec: 563510 Jablonec nad Nisou Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou LV: 8446, 7198
<b>Vlastník:</b>	Vokálek Miroslav, Podhorská 3797/170, Jablonecké Paseky, 466 02 Jablonec nad Nisou



<b>Účel ocenění:</b>	Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro objednatele		
<b>Objednatel:</b>	Ústav soudního inženýrství VUT Brno.		
<b>Adresa:</b>	Údolní 53, 602 00 Brno		
<b>Vypracovala:</b>	Daniela Musilová		
<b>Adresa:</b>	Sadová 3955/3 466 01 Jablonec nad Nisou		
<b>Telefon:</b>	725030544		
<b>E-mail:</b>	musilova.daniela@seznam.cz		
<b>Místní šetření proběhlo dne:</b>	9. 9. 2013	<b>Datum zhotovení ocenění:</b>	10. 9. 2013

### 3.2.2. Stav oceňované nemovitosti:

#### Stavebně technický stav stavby:

<input checked="" type="checkbox"/> stavba postavena v roce 1895	<input type="checkbox"/> změna stavby	<input checked="" type="checkbox"/> stavební úpravy
<input type="checkbox"/> novostavba	<input checked="" type="checkbox"/> udržovaná	<input type="checkbox"/> neudržovaná

Počet podlaží celkem: **4 / 4**

Z toho podzemních: **1 / 1**

Z toho nadzemních: **3 / 3**

Počet bytů celkem: **5 / 5**

Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input checked="" type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání
	<input type="checkbox"/> bydl. a podnikání	<input type="checkbox"/> část.obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input checked="" type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna
	<input type="checkbox"/> průmysl. zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> mimo obec
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> zpev. příjezd

#### Požadavky objednatele:

**Provést ocenění výhradně na stav stávající**

Pozn.: Nemovitost již byla předmětem ocenění v roce 2010 – klient žádá ověření současného stavu a stanovení ceny obvyklé k datu nového ocenění.

#### Rizika nemovitosti:

- Nemovitost je zapsána na LV č. 8446, byl předložen aktuální originál LV (údaje nesouhlasí se skutečným stavem – na LV je uveden jako způsob využití „rodinný dům“. Ve skutečnosti se jedná o dům bytový se třemi nadzemními podlažími a pěti byty). Na LV č. 10001 bylo dle předložených dokumentů jako způsob využití uvedeno „bydlení“. Pravděpodobně došlo ke zkreslení informací při prodeji nemovitosti a zápisu vlastnického práva do Katastru nemovitostí.
- Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- K nemovitosti je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup po pozemku parc. č. 1888
- Stavba nevykazuje zjevné technické vady ovlivňující její životnost

- Na LV č. 8446 je uvedeno věcné břemeno ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s. Toto věcné břemeno nemá zásadní vliv na stanovenou cenu obvyklou.

#### **Předpokládaný vklad investic do budovy:**

**Očekávaný vklad nutných investic v horizontu 5 let na výměnu původních dřevěných špaletových oken za dřevěná Euro okna, případně plastová s izolačním dvojsklem.**

#### **PRODEJNOST NEMOVITOSTI**

- |   |   |                                    |
|---|---|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> velmi dobrá | <input type="checkbox"/> průměrná         | <input type="checkbox"/> obtížná   |
| <input checked="" type="checkbox"/> do 6 měsíců | <input type="checkbox"/> od 6 - 12 měsíců | <input type="checkbox"/> nad 1 rok |

#### **Komentář k nemovitosti**

Jedná se o zděný podsklepený bytový dům se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím pod mansardovou střechou. Celkem je v domě 5 bytových jednotek, které jsou pronajímány. V 1. NP vpravo je bytová jednotka 1+3 po kompletní rekonstrukci, v 1. NP vlevo je byt 1+2 po částečné rekonstrukci. Ve 2. NP vpravo je bytová jednotka 1+1, která je po celkové rekonstrukci, hned vedle je bytová jednotka 1+3, která je po částečné rekonstrukci. Ve 2. NP vlevo je bytová jednotka 1+2, která je po částečné rekonstrukci. Všechny bytové jednotky mají vlastní sociální zařízení. Celkový stav domu je poměrně dobrý, stáří domu je z roku 1895. V roce 2003 byla provedena výměna střešní krytiny včetně drobných oprav krovu a klempířských prvků, v roce 2005 byl opraven obvodový plášť a zhotovena nová povrchová úprava vnějších stěn. Objekt byl opatřen novou izolací proti zemní vlhkosti včetně výkopů a drenáží z čelní strany. K objektu patří i garáž, v současné době však nevyužívána. Střeška garáže je plochá s živičnou krytinou, je pochozí a v současné době je využívána jako terasa výhradně pro nájemníky bytové jednotky v 1.NP. Ze zadní strany objektu je možnost využívání společného balkónu.

Parkování je možné na zpevněném prostranství před domem, kapacita pro 3-5 aut. Objekt je dále velmi dobře využitelný, v případě propadnutí zástavy dobře obchodovatelný jak v kompletním stavu, tak i po dílčích bytových jednotkách či jejich pronájmu. Pro potřeby ocenění bylo umožněno nahlédnutí do všech bytových jednotek, nafocení povoleno pouze zvenčí a ve společných prostorách.

#### **Přílohy:**

- *Fotodokumentace*
- *Výpis z katastru nemovitostí*
- *Kopie katastrální mapy*
- *Kopie výpisu z katastru nemovitostí ze dne 28. 7. 2003 – původní majitel Město Jablonec nad Nisou*

### **3.2.3. Zjištěné skutečnosti při místním šetření**

#### **Přehled oceňovaných staveb a pozemků**

Bytový dům č. p. 3797 se součástmi a příslušenstvím.

Pozemek parc. č. 1885 – zastavěná plocha a nádvoří.

Pozemek parc. č. 1790/2 – zahrada

#### **Přehled vlastníků bytové jednotky**

Vokálek Miroslav,

Podhorská 3797/170, Jablonecké Paseky, 466 02 Jablonec nad Nisou

#### **Přehled pokladů pro ocenění**

- Výpisy z katastru nemovitostí, LV č. 8446, č. 7198
- Kopie katastrální mapy pro k. ú. Jablonecké Paseky
- Kopie výpisu z katastru nemovitostí ze dne 28. 7. 2003 – původní majitel Město
- Údaje sdělené vlastníkem včetně údajů o stáří objektu, nájemní smlouvy.

#### **Popis lokality**

Oceňovaný majetek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální území Mšeno nad Nisou a Jablonecké Paseky, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou.

Oceňovaný majetek – bytový dům č. p. 3797 se nachází v okrajové části města Jablonce nad Nisou. Okolní zástavba je převážně původní cihlová s dostatkem veřejné zeleně. V okolí objektu se nachází budovy pro rezidenční bydlení, sport i rekreaci.

Lokalita, ve které se majetek nachází, se vyznačuje dobrou občanskou vybaveností (obchody, restaurace, kulturní zařízení, pošta, bankovní ústavy apod.), zastávky městské hromadné dopravy (autobus) i meziměstské dopravy (vlak, ČSAD) se nacházejí ve vzdálenosti do 15 minut chůze. Objekt je přilehlý hlavní pozemní komunikaci vedoucí do

Polska přes Tanvald a Harrachov. Parkování je možné na prostranství před domem. V místě je dostupnost veškerých inženýrských sítí.

## **OBJEKT**

### **Popis objektu:**

Jedná se zděný podsklepený bytový dům s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažími a podkrovím s mansardovou střechou. Dům je situován ve starší cihlové zástavbě. Přístup k nemovitosti je po veřejné zpevněné komunikaci s chodníkem.

Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. Celý objekt sestává z 5 bytových jednotek dispozičně řešenými jako 1x 1+1, 2x 1+2 a 2x 1+3. V podzemním podlaží jsou situovány 3 sklepy a prádelna. V podkroví jsou 4 půdní kóje a sušárna. Pozemek kolem domu je mírně svažité a je přístupný po nezpevněné komunikaci s možností využití pro všechny nájemníky a s možností využití přilehlé zahrady. Na pozemku se nachází původní nefunkční bezodtoková jímka na odpadní vodu a studna, které však nemají zásadní vliv na hodnotu nemovitosti.

Základy jsou převážně kamenné s dodatečnou izolací proti zemní vlhkosti, zdivo z plných pálených cihel, stropy rovné trámové s podbíjením, krov vaznicový mansardový, střecha kryta asfaltovými pláty, klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní omítky vápenné hladké, vnitřní obklady v kuchyních, koupelnách a WC keramické. Schody kamenné žulové a dřevěné, podlahy betonové a teraco, v bytových jednotkách kombinace PVC a plovoucích laminátových dílců. Okna jsou dřevěná dvojí špaletová. Vytápění etážové teplovodní, s plynovými kotli. V jednotlivých bytech možnost připojení krbových kamen. Elektroinstalace hliníková s keramickými jističi, rozvody vody v plastu se samostatnými měřiči, zdroj TUV – kombinovaným plynovým kotlem. Plynová instalace ve všech bytech, kuchyně vybaveny kombinovanými sporáky. Odkanalizování ze všech bytů do veřejného řadu. Vnitřní vybavení tvoří nové zařizovací předměty – vany, sprchové kouty, umyvadla, WC.

**Způsob užívání:**

Ke dni ocenění je objekt stavebně dokončený, bez omezení plně užitelný, sestává z pěti samostatných bytů, které jsou na základě nájemních smluv pronajímány na dobu určitou. Dle výpisu z katastru nemovitostí je způsob využití jako rodinný dům. Toto označení je dle místního šetření nesprávné. Nemá však vliv na hodnotu nemovitosti.

**Popis technického stavu objektu:**

Původní stáří je podle doložených podkladů cca. 118 let, objekt pochází z roku 1895. V průběhu životnosti byly prováděny běžné opravy a úpravy v rámci běžné údržby. V roce 2003 byla provedena rekonstrukce krovu a střešní krytiny s klempířskými konstrukcemi, v roce 2005 opraven obvodový plášť a zhotovena nová povrchová úprava vnějších stěn. Objekt byl opatřen novou izolací proti zemní vlhkosti včetně výkopů a drenáží z čelní strany. Ve stejném roce proběhla rekonstrukce sociálních zařízení a odizolování proti zemní vlhkosti v místnostech, které se nacházejí v úrovni komunikace. Ve výhledu 5 let je počítáno s výměnou dřevěných dvojitých špaletových oken za dřevěná Euro okna, případně plastová okna s izolačním dvojsklem. S ohledem na výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno na 60 %.

**POZEMKY****Základní popis:**

Pozemek parc. č. 1885 v k.ú. Mšeno nad Nisou – zastavěná plocha a nádvoří

Pozemek parc. č. 1790/2 v k.ú. Jablonecké Paseky - zahrada

Jedná se o pozemek pod stavbou, dvůr a zahradu.

Trvalé porosty - nejsou

Věcná břemena k pozemkům – ČEZ Distribuce, a.s. (viz. níže)

**Omezení vlastnických práv:**

K oceňovanému majetku je zřízeno věcné břemeno (podle listiny)

- a) zřizovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy – zemní kabelové vedení NN
- b) přetínat pozemek vodiči a umisťovat v něm vedení v rozsahu GP č. 1908-2134/2012 ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s. Toto věcné břemeno nemá zásadní vliv na stanovenou cenu obvyklou.

### 3.2.4. Výpočet ceny porovnávacím způsobem

Při stanovení hodnoty touto metodou, někdy označovanou jako srovnávací metoda, se využívá prodejů obdobných typů a charakterů nemovitostí, které byly uskutečněny v poměrně nedávné době, v podobné lokalitě, jako je nemovitost odhadovaná.

Je zapotřebí dát pozor na vypovídací schopnost srovnávaných (porovnatelných) nemovitostí. To znamená, že realizované prodeje by neměly být starší než 1 rok od doby oceňování majetku. Je to především z důvodu měnících se podmínek na trhu s nemovitostmi. Ke správnému stanovení tržní hodnoty porovnávací metodou je zapotřebí mít dostatečnou databázi prodejů. Ta může být založena na vlastních průzkumech, sledování denního a odborného tisku, inzerátů realitních kanceláří, na konzultacích s realitními specialisty a jinými odborníky z oboru, na sledování aukcí a dražeb apod.

Nemovitosti uvedeného typu, tj. bytové domy netypové zděné, v uvedené velikosti a vybavení, v dané lokalitě, nejsou běžně nabízeny a **poptávka výrazně převyšuje nabídku**. Z tohoto důvodu by byla daná nemovitost velmi dobře obchodovatelná.

**Pro stanovení tržní hodnoty byly vybrány k porovnání následující nemovitosti:**

#### 1) Bytový dům v ulici Pražská

Jedná se o zděný třípodlažní bytový dům po rekonstrukci, která proběhla v posledních letech. Dům je s 6 bytovými jednotkami o velikosti 3x 2+1, 3x 1+1. Nemovitost je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu. Nachází se zástavbě zděných domů katastrálního území Jablonec nad Nisou při hlavní silnici spojující Jablonec nad Nisou s Železným Brodem. Tato lokalita je ve velmi dobře dostupná od centra města, kde se nachází veškerá občanská vybavenost. Dům je umístěn v mírně svažitém terénu, čelní strana je orientována na sever. Velikost pozemku, na kterém je objekt situován, je 863 m<sup>2</sup> včetně zahrady. Dům je připojen ke všem inženýrským sítím. Voda je obstarávána dálkovým vodovodem, odpad je sveden do kanalizace, topení je etážové teplovodní, s plynovými kotli, elektřina 230V, síť – kabelové rozvody. Parkování je možné na dvoře za domem. Zařízení je ve vlastnictví nájemníků. Údržba a celkový stavebně technický stav objektu bytového domu lze hodnotit jako velmi dobrý, odpovídající stáří a opotřebení.

Všechny byty jsou volné. Cena uváděná za nemovitost je nabídková.



Obrázek č. 3.16 – Porovnávaný bytový dům č. 1

## 2) Bytový dům v ulici Malá

Jedná se o třípodlažní bytový dům o 5 bytových jednotkách. Nemovitost je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci v roce 2009. Ze všech stran zateplen, nová fasáda, rozvody a opravená střecha. Dva byty po kompletní rekonstrukci. Podkrovní byt o velikosti 44 m<sup>2</sup> a přízemní byt 3+1 o velikosti 90 m<sup>2</sup>. Třetí byt nově zrenovován – vyštukován, vymalován, byla položena nová plovoucí podlaha. V bytě je malá atypická koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Dva byty jsou v původním stavu, ale dlouhodobě obsazeny. V každém bytě vlastní plynové topení. Nové byty mají kombinované plynové kotle a ve třech bytech plynová topidla Gamat. K domu náleží malá zahrada a zděná garáž. Nachází se v klidné lokalitě, v zástavbě zděných domů katastrálního území Jablonec nad Nisou. Tato lokalita je ve velmi dobré dostupnosti k centru města s veškerou občanskou vybaveností. Dům je situován v rovinatém terénu, čelní strana je orientována na severozápad. Velikost pozemku, na kterém je objekt umístěn, je 643 m<sup>2</sup> včetně zahrady. Dům je připojen ke všem inženýrským sítím. Cena uváděná za nemovitost je nabídková.

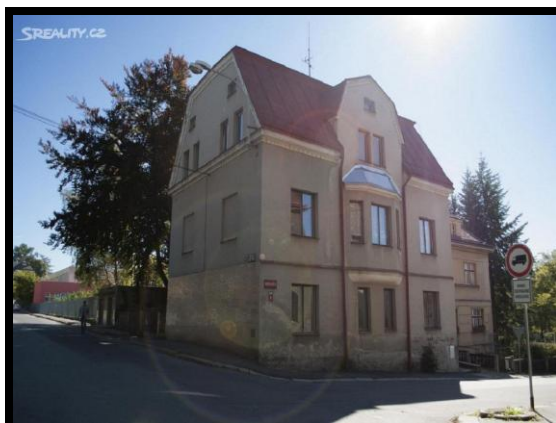




Obrázek č. 3.17 – Porovnávaný bytový dům č. 2

### 3) Bytový dům v ulici Nemocniční

Jedná se o třípodlažní bytový dům, který sestává celkem ze tří bytových jednotek o dispozici 3+1. Byt v prvním nadzemním podlaží tohoto domu má výměru 93,3 m<sup>2</sup> a je v současnosti neobývaný, stejně jako bytová jednotka ve 2. NP o výměře 100,3 m<sup>2</sup>. Třetí byt ve 3. NP o výměře 83,1 m<sup>2</sup> je obývaný nájemníky. Podlahová plocha všech bytů činí celkem 276,7 m<sup>2</sup>. Dům jako celek je udržovaný, byly provedeny renovační práce zejména v bytě v 1. NP. Vytápění je plynové, v domě je elektřina a nemovitost je připojena na veřejnou kanalizaci, vodovod veřejný. Nachází se v klidné lokalitě v zástavbě zděných domů katastrálního území Jablonec nad Nisou. Jedná se o velmi dobrou lokalitou s vynikající dostupností centra města. Dům je převážně v mírně svažitém terénu, čelní strana je orientována na severozápad. Velikost pozemku, na kterém je objekt umístěn, je 363 m<sup>2</sup>. Cena uváděná za nemovitost je nabídková.



Obrázek č. 3.18 – Porovnávaný bytový dům č. 3

Vzhledem k tomu, že porovnatelné nemovitosti jsou nabízeny za ceny, ve kterých není zohledněna cena a plocha přilehlých pozemků, bude tržní hodnota oceňované nemovitosti brána jako hodnota majetku jako celku.

Tab. č. 3.5 – Porovnávací hodnota bytového domu

<b>AKTUÁLNÍ TRŽNÍ HODNOTA – Majetek jako celek</b>				
	Oceňovaný majetek	Porovnávaný majetek	Porovnávaný majetek	Porovnávaný majetek
<b>A. Identifikační údaje</b>				
Pořadové číslo		1	2	3
Název nemovitosti	Bytový dům Podhorská	Bytový dům Pražská	Bytový dům Malá	Bytový dům Nemocniční
Katastrální území	Mšeno nad Nisou	Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou
Obec	Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou
Okres	Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou
<b>B. Údaje o pozemku</b>				
Plocha pozemku – v m <sup>2</sup>	1 399	863	643	363
Pozemek není oceňován samostatně (viz. výše)				

<b>C. Základní údaj pro porovnání - m<sup>2</sup>celkové zastavené plochy podlaží</b>				
Počet srovnávaných jednotek	353	350	300	276
Prodejní cena celkem	X	5 540 000	3 800 000	3 190 000
Cena za 1 porovnávací jednotku	X	15 829	12 667	11 558
Datum transakce		9/2013	9/2013	9/2013
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 829	12 667	11 558
<b>D. Právní údaje</b>				
Druh transakce		Nabídka	Nabídka	Nabídka
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 829	12 667	11 558
Vlastnická práva	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Absolutní
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 829	12 667	11 558
Existence věcných břemen	NE	NE	NE	NE
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 829	12 667	11 558
Využití podle územního plánu	Bydlení	Bydlení	Bydlení	Bydlení
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 829	12 667	11 558
Kolaudační rozhodnutí	ANO	ANO	ANO	ANO
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 829	12 667	11 558
Jiná právní omezení a závazky	NE	NE	NE	NE
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		15 829	12 667	11 558
<b>E. Technické parametry</b>				
Lokalita	Dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá
Korekce		0,9	0,9	0,9
Upravená hodnota		14 246	11 400	10 402
Technický stav objektu	Velmi dobrý	Velmi dobrý	Velmi dobrý	Dobrý
Korekce		1,0	1,0	1,1
Upravená hodnota		14 246	11 400	11 442
Technické vybavení budovy	Dobré	Dobré	Dobré	Dobré
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		14 246	11 400	11 442
Funkční využitelnost budovy	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá
Korekce		1,00	1,00	1,00

Upravená hodnota		14 246	11 400	11 442
Další možný rozvoj	Omezený	Omezený	Omezený	Omezený
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		14 246	11 400	11 442
Dopravní obslužnost	MHD	MHD	MHD	MHD
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		14 246	11 400	11 442
Dopravní dostupnost	Velmi dobrá	Výborná	Velmi dobrá	Velmi dobrá
Korekce		0,9	1,00	1,00
Upravená hodnota		12 821	11 400	11 442
Atraktivita objektu	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Dobrá	Dobrá
Korekce		1,00	1,1	1,1
Upravená hodnota		12 821	12 540	12 586
Jiná technická korekce	N/A	N/A	N/A	N/A
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		12 821	12 540	12 586
<b>F. Ostatní parametry</b>				
Korekce pro velikost nemovitosti		Podobná	Menší	Menší
Korekce		1,00	1,1	1,1
Upravená hodnota		12 821	13 794	13 845
Jiná korekce		N/A	N/A	N/A
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		12 821	13 794	13 845
<b>Výsledná porovnávací metoda</b>				
Porovnávací hodnota jednotky	<b>13 487</b>			
Celková porovnávací hodnota	<b>4760911</b>			
<b>Zaokrouhleno</b>	<b>4 800 000</b>			

Bytové domy srovnatelné s oceňovanou nemovitostí se v daném městě a místě pohubují v rozpětí 3 800 000 až 5 200 000 Kč. Zjištěná hodnota se pohubuje v rozpětí těchto cen a je ovlivněna polohou nemovitosti.

Zjištěná tržní hodnota porovnávacím způsobem je **13 487,-Kč/m<sup>2</sup>** a hodnota nemovitosti jako celku po zaokrouhlení pak činí

**4 700 000,- Kč**

### 3.2.5. Výpočet ceny výnosovým (příjmovým) způsobem

Tato metoda, někdy též označovaná jako příjmová, je oproti aplikaci porovnávací metody časově méně náročná a proto může sloužit jako pomocná metoda k tržní hodnotě, nebo pro korekci právě zhotoveného odhadu tržní hodnoty jiným způsobem. A zároveň může sloužit jako další z podkladů cenové argumentace. Může se stát, že odhadce bude dokonce vyzván k vypracování ocenění dvěma způsoby oceňování k jedné nemovitosti.

Stejně tak jako v případě porovnávací metody jsou i v tomto případě dané a užívané oceňovací standardy.

Již na počátku je nutné počítat s tím, že výsledná odhadnutá hodnota nemůže být vyšší, než hodnota odhadnutá metodou porovnávací.

Výnosová (příjmová) hodnota je většinou vztahována na nemovitosti jako celek, tj. na stavbu i pozemek, existují však i výjimky, kdy je výhodné oba zdroje výnosů uvažovat odděleně. Zároveň se na tuto metodu nahlíží jako na způsob pro vyjádření nejlepšího a nejvyššího využití majetku a funguje na základě zhodnocení výnosů založených na ekonomickém pohledu na nemovitost.

Příjmová metoda tedy definuje budoucí finanční přínos z vynaložených zdrojů v současnosti. K tomuto je potřeba si uvědomit, z jakých důvodů si lidé pořizují nemovitosti:

- pro vlastní potřebu (tzn. uspokojení potřeb bydlení, výroby, prodeje či jiných komerčních využití nemovitosti)
- pro způsob, jak uložit kapitál s předpokladem nárůstu jeho hodnoty v čase
- pro očekávaný příjem z nájmu.

Z tohoto je zřejmé, že v prvním případě bude odhad použit pro porovnání, zda se více vyplatí nákup nemovitosti nebo její pronájem, z toho důvodu, že nákupem je pak pozastaven kapitál, který by bylo možné zúročit jinde. Jde však o úhel pohledu a potřeby klienta.

Druhý způsob není potřeba komentovat, protože investice do nemovitosti je pořád jedním z nejjistějších způsobů, jak uložit a zhodnotit kapitál.

Ve třetím případě se jedná o komerční využití se záměrem nemovitost dále pronajímat a nést profit, nikoli o vlastní využívání nemovitosti za účelem bydlení či podnikání. Předpokladem je, že čím větší je počet a rozsah pronajímatelných ploch a čím

větší je jejich kvalita, tím vyšší výnos se očekává. V případě využití majetku se musí brát v potaz i možnost, že nejvyšší využití nemusí být nejlepším využitím majetku (častým případem je například znehodnocení majetku nájemníky).

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

Výpočet se provádí součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Takto vypočítanou částku je zapotřebí uložit, aby nám v budoucnu přinesla předpokládaný výnos. Jedná se tedy o takovou jistinu, kterou je nutno při současných úrokových sazbách uložit do peněžní instituce, aby v budoucnu přinášela pravidelně stejné částky, jako jsou předpokládané výnosy z pronájmu dané nemovitosti. (2, s. 267-268)

Tab. č. 3.6 – Výnosová hodnota bytového domu

<b>Aktuální tržní hodnota</b>	
<b>Bytový dům Podhorská</b>	
Hrubý příjem z pronájmů za rok:	
Byt č. 1 – 8 000,- Kč měsíčně × 12 měsíců	96 000
Byt č. 2 – 9 000,- Kč měsíčně × 12 měsíců	108 000
Byt č. 3 – 6 000,- Kč měsíčně × 12 měsíců	72 000
Byt č. 4 – 6 000,- Kč měsíčně × 12 měsíců	72 000
Byt č. 5 – 8 000,- Kč měsíčně × 12 měsíců	96 000
<b>Hrubý příjem z nájmu celkem</b>	<b>444 000</b>
Neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného – 5%	- 22 200
Efektivní hrubý příjem	421 800
Rezerva na renovace	- 20 000
Ostatní provozní náklady	- 10 000
<b>Čistý provozní příjem (NOI)</b>	<b>391 800</b>
<b>Míra kapitalizace (R) v % - odborný odhad</b>	<b>10</b>
<b>Výnosová hodnota (V) = NOI/R</b>	<b>3 918 000</b>
<b>Zaokrouhleno</b>	<b>4 000 000</b>

### 3.2.6. Výpočet věcné hodnoty (nákladová metoda)

Nákladová metoda je založena na vyčíslení nákladů na vybudování stejného majetku při současných cenách, při použití stejných materiálů, stavebních a výrobních norem, projektu, celkového uspořádání a kvality provedení.

Ke stanovení tržní hodnoty předmětného majetku v jeho aktuálním stavu je z částky nákladů na pořízení majetku jako nového odečítána částka, která reprezentuje snížení hodnoty vyplývající z fyzické opotřebovanosti majetku a funkční nebo ekonomické nedostatečnosti, pokud existují a jsou měřitelné.

Aplikované technické opotřebení zohledňuje stáří nemovitého majetku a jeho stavebně technický stav. V tomto případě bylo technické opotřebení stanoveno analytickou metodou.

Funkční nedostatky uplatněné při ocenění zohledňují zejména tu skutečnost, že majetek by z hlediska konstrukčního a dispozičního mohl být řešen jednodušeji a účelněji. Funkční nedostatky byly stanoveny porovnáním nákladů na reprodukci oceňovaného majetku a nákladů na jeho nahrazení, tedy na výstavbu objektu na současné materiálové, konstrukční a dispoziční úrovni se srovnatelným množstvím komerčně využitelných ploch.

Ekonomické nedostatky v rámci nákladové metody vychází z poměru nabídky a poptávky v tomto sektoru nemovitostí v daném místě a čase. Dle Orta mají vyjádřit vztah neboli poměr mezi věcnou hodnotou majetku a tržní hodnotou. Tyto nedostatky jsou zohledněny v české vyhlášce, kterou se provádí zákon o oceňování majetku, a vyjadřují koeficienty prodejnosti, jejichž hlavním důvodem zavedení bylo statistické vyhodnocení skutečně dosažených tržních cen nemovitostí a jejich relace k věcné hodnotě. (8, s. 68)

Vzhledem k tomu, že v současnosti neexistuje pro podmínky samostatných odhadců databáze, která by specifickým způsobem upravovala rozdílné segmenty trhu, je výpočet tržní hodnoty nákladovou metodou odkázán na oceňovací předpis.

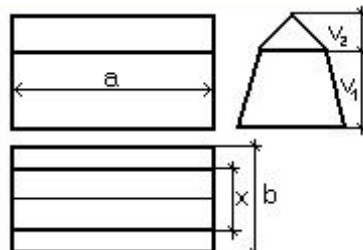
Reprodukční náklady byly stanoveny na základě konzultace s odborníkem v oboru stavebnictví a rozpočtování stavebních prací.

Výpočet obestavěného prostoru je jedním ze základních stavebních kamenů pro správně provedený výpočet tržní hodnoty nemovitosti nákladovou metodou. (7, s. 78)

### Výpočet obestavěného prostoru

V uvedeném případě byl obestavěný prostor počítán rozdělením nemovitosti na jednotlivé části za pomoci vzorce pro výpočet obestavěného prostoru mansardové střechy.

$$V = \frac{(b + x) \cdot V_1}{2} \cdot a + \frac{x \cdot V_2}{2} \cdot a$$



Tab. č. 3.7 – Výpočet obestavěného prostoru bytového domu

Rozměry domu:		
1) délka		
Hlavní stavba		19,5 m
Přístavba		4,5 m
Terasa		3,5 m
Vikýř		0,5 m
2) šířka		
Hlavní stavba		10,5 m
Přístavba		3,5 m
Terasa		2,5 m
Vikýř		3 m
3) výška		
Hlavní stavba		3 m
Přístavba		3 m
Terasa		3 m
Vikýř		2,5 m
4) zastavěná plocha		220 m <sup>2</sup>
5) počet podlaží		4
6) z toho podzemních		1
7) obestavěný prostor		2 200 m <sup>3</sup>



Tab. č. 3.8 – Výpočet obestavěného prostoru bytového domu – dílčí údaje

Výpočet obestavěného prostoru:			
1. PP			
Hlavní stavba	$V_h = 19,5 \times 10,5 \times 3$	$V_h = 614,25 \text{ m}^3$	$\Sigma \text{ 1.PP} = 687,75 \text{ m}^3$
Přístavba	$V_p = 4,5 \times 3,5 \times 3$	$V_p = 47,25 \text{ m}^3$	
Terasa	$V_t = 3,5 \times 2,5 \times 3$	$V_t = 26,25 \text{ m}^3$	
1.NP			
Hlavní stavba	$V_h = 19,5 \times 10,5 \times 3$	$V_h = 614,25 \text{ m}^3$	$\Sigma \text{ 1.NP} = 670,25 \text{ m}^3$
Přístavba	$V_p = 4,5 \times 3,5 \times 3$	$V_p = 47,25 \text{ m}^3$	
Terasa	$V_t = 3,5 \times 2,5 \times 1$	$V_t = 8,75 \text{ m}^3$	
2. NP a podkroví			
Hlavní stavba		$V_h = 775,125 \text{ m}^3$	$\Sigma \text{ 2 a 3.NP} = 831,125 \text{ m}^3$
$V_h = \frac{(10,5 + 8) \cdot 3}{2} \cdot 19,5 + \frac{8 \cdot 3}{2} \cdot 19,5$			
Přístavba		$V_p = 50,625 \text{ m}^3$	
$V_p = \frac{(3,5 + 2) \cdot 3}{2} \cdot 4,5 + \frac{2 \cdot 3}{2} \cdot 4,5$			
Vikýř		$V_v = 5,375 \text{ m}^3$	
$V_v = \frac{(3,5 + 2) \cdot 3}{2} \cdot 0,5 + \frac{2 \cdot 2,5}{2} \cdot 0,5$			
Obestavěný prostor celkem			2 189,125 m <sup>3</sup>
Zaokrouhleno			2 200 m <sup>3</sup>

## ***Životnost a opotřebení***

Pod pojmem životnost je možné si vybavit několik vzájemně odlišných pojmů. V praxi oceňování se životnost dělí na technickou, ekonomickou, právní a morální. Na každou z nich mají vliv jiné faktory.

Například na technickou životnost mají vliv faktory jako konstrukční systém, údržba či přestavování. Prováděná údržba včetně pravidelných revizí rozvodů médií, obnovovaných nátěrů oken a plechové krytiny, zajištění nepřetržitého vytápění, apod. je faktorem, který může životnost až několikanásobně prodloužit nebo alespoň zvětšit interval mezi opravami a výměnou jednotlivých prvků a celků.

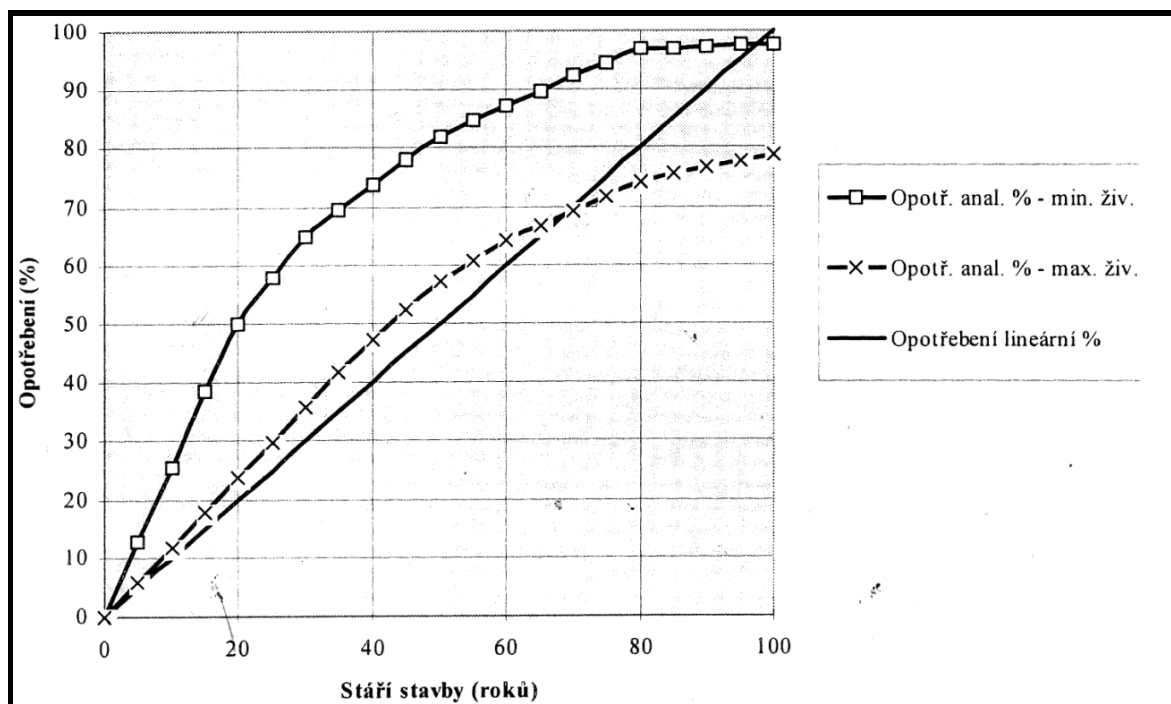
Stavební úpravy jsou faktorem, který zvyšuje životnost celé stavby o dobu životnosti opravených nebo vyměněných prvků stavební konstrukce a dílčích celků.

Dále je nutné stanovit opotřebení stavby, což je pokles kvality a ceny majetku vlivem používání, atmosférickými vlivy, fyzikálními změnami v materiálu (degradace), apod. Pro stanovení opotřebení lze využít několika metod.

**Lineární metoda** – je založena na předpokladu, že se stavba s přibývajícím věkem znehodnocuje přímočaře (novostavba má nulové opotřebení, v polovině životnosti je opotřebení 50%, atd.). Tato metoda je sice jednoduchá, ale nepřesná, protože lze použít pouze u budov, které nikdy nebyly přestavovány.

**Nelineární (křivočaré) metody** – vychází z předpokladu, že stavby se neopotřebovávají lineárně, nýbrž že v prvních letech po kolaudaci je opotřebování jen malé, oproti tomu v poslední třetině dochází k prudkému stoupání opotřebení. V současné době se však z důvodu nejvyšší přesnosti používá metoda analytická, která nejlépe zohledňuje činitel času a ekonomické hodnocení nemovitosti.

**Analytická metoda** – nejpřesnější, ale také nejpracnější metoda z toho důvodu, že rozkládá stavbu na jednotlivé prvky (základy, svislé a vodorovné nosné konstrukce, omítky, okna, dveře, krytiny, atd.) a stanovuje jejich jednotlivá opotřebení. (8, s. 62-65)



Obrázek č. 3.19 - Průběh opotřebení analytickou metodou s minimální životností, analytickou metodou s maximální životností a lineární metodou.

### Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu, UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Tab. č. 3.9 – Výpočet opotřebení analytickou metodou

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
Základy:	S	6,00	100	1,00	6,00	6,47	108	140	77,14	4,9910
Svislé konstrukce:	S	18,80	100	1,00	18,80	20,28	108	140	77,14	15,6440
Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20	8,84	108	140	77,14	6,8192
Krov, střecha:	S	5,30	100	1,00	5,30	5,72	7	70	10,00	0,5720
Krytiny střech:	S	2,40	100	1,00	2,40	2,59	7	40	17,50	0,4533
Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70	0,76	7	30	23,33	0,1773
Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90	7,44	5	50	10,00	0,7440
Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10	3,34	5	30	16,67	0,5568
Vnitřní obklady keramické:	S	2,10	100	1,00	2,10	2,27	5	30	16,67	0,3784
Schody:	S	3,00	100	1,00	3,00	3,24	108	140	77,14	2,4993
Dveře:	S	3,20	50	1,00	1,60	1,73	108	110	98,18	1,6985
	S	3,20	50	1,00	1,60	1,73	5	50	10,00	0,1730

Okna:	S	5,40	100	1,00	5,40	5,82	108	110	98,18	5,7141
Povrchy podlah:	S	3,10	75	1,00	2,33	2,51	108	110	98,18	2,4643
	S	3,10	25	1,00	0,78	0,84	5	15	33,33	0,2800
Vytápění:	S	4,70	50	1,00	2,35	2,53	5	20	25,00	0,6325
	S	4,70	50	1,00	2,35	2,53	30	40	75,00	1,8975
Elektroinstalace:	S	5,20	100	1,00	5,20	5,61	30	40	75,00	4,2075
Vnitřní vodovod:	S	3,30	100	1,00	3,30	3,56	30	40	75,00	2,6700
Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100	1,00	3,20	3,45	1	30	3,33	0,1149
Vnitřní plynovod:	S	0,40	100	1,00	0,40	0,43	30	35	85,71	0,3686
Ohřev vody:	S	2,10	100	1,00	2,10	2,27	10	20	50,00	1,1350
Vybavení kuchyní:	S	1,80	100	1,00	1,80	1,94	5	15	33,33	0,6466
Vnitřní hyg. vybavení:	S	3,80	100	1,00	3,80	4,10	5	30	16,67	0,6835
Součet upravených objemových podílů:					92,71	Opotřebení v %:				55,5213
						<b>Zaokrouhleno</b>				<b>55,00 %</b>

Tab. č. 3.10 – Nákladová metoda – bytový dům

NÁKLADOVÁ METODA		
Název	Bytový dům, Podhorská, Jablonec nad Nisou	
Číslo pozemku	1885	
Nosná konstrukce	Klasická, zděná	
Stáří nemovitosti	118 let	
Zastavěná plocha	220 m <sup>2</sup>	
Počet podlaží	1 podzemní, 2 nadzemní a podkroví	
Podlahová plocha bytů	453,02 m <sup>2</sup>	
Obestavěný prostor	2 200 m <sup>3</sup>	
Jednotkové reprodukční náklady	5 100 Kč/m <sup>3</sup>	
Reprodukční náklady celkem	11 220 000	
Fyzické opotřebení	- 55%	5 049 000
Funkční nedostatky	- 5%	4 796 550
Ekonomické nedostatky	- 0%	4 796 550
Indikovaná hodnota	4 796 550	
<b>Zaokrouhleno</b>	<b>4 800 000</b>	

### 3.2.7. Závěr – rekapitulace metod pro stanovení obvyklé (tržní) ceny posuzované nemovitosti

Tab. č. 3.11 – Rekapitulace metod ocenění bytového domu

<b>Stanovení tržní hodnoty bytového domu č. p. 3797</b>			
	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda	4 700 000	30	1 410 000
Příjmová metoda	4 000 000	60	2 400 000
Nákladová metoda	4 800 000	10	480 000
Výsledná tržní hodnota			4290000
Zaokrouhleno			<b>4 300 000</b>

Odhad byl proveden na základě odborného posouzení dílčích částí a byly zohledněny všechny faktory podle požadavků zadavatele, které by mohly mít vliv na vyčíslenou hodnotu nemovitosti.

Na základě těchto skutečností byla tržní hodnota oceňovaného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu je ke dni 9. 9. 2013 stanovena ve výši:

**„4 300 000“Kč**

(slovy: Čtyřimilionytřístatisíckorunčeských)

***Příloha k odhadu tržní hodnoty nemovitosti č. 2***

- Fotodokumentace
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Kopie výpisu z katastru nemovitostí ze dne 28. 7. 2003 – původní majitel Město Jablonec nad Nisou

**Fotodokumentace**  
pořízená při místním šetření dne 9. 9. 2013



Obrázek č. 3.20 – Nárožní pohled levý



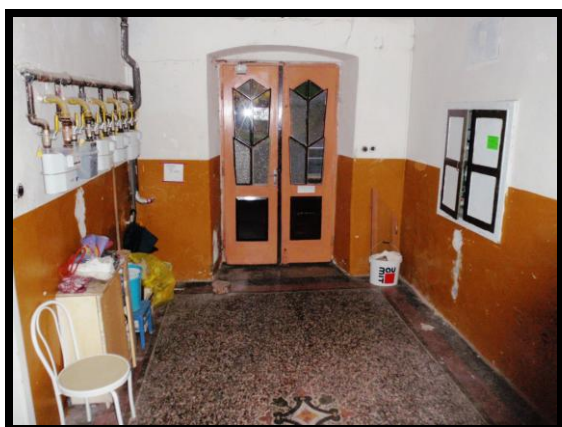
Obrázek č. 3.21 – Pohled ze zahrady I



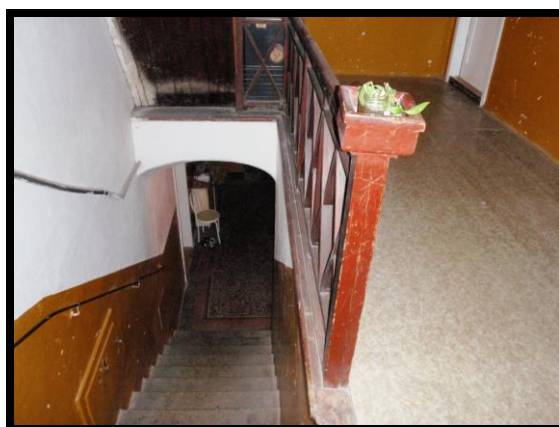
Obrázek č. 3.22 – Pohled ze zahrady II



Obrázek č. 3.23 – Pohled do chodby v 1.NP



Obrázek č. 3.24 – Pohled na vstupní dveře v 1.NP



Obrázek č. 3.25 – Schodiště a chodba v 2.NP





## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2013 13:55:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563510 Jablonec nad Nisou

Kat.území: 656038 Jablonecké Paseky

List vlastnictví: 7198

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vokálek Miroslav, Podhorská 3797/170, Jablonecké Paseky, 46602 Jablonec nad Nisou	630523/1306	

## B Nemovitosti

## Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1790/2	360	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C    Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

## D Jiné zápisy

## Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

- Změna výměr obnovou operátu

OO-2/2009-504

Parcela: 1790/2

Z-5161/2011-504

E    *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

## Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.11.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.12.2003.

V-3829/2003-504

Pro: Vokálek Miroslav, Podhorská 3797/170, Jablonecké Paseky, 46602 RČ/IČO: 630523/1306  
Jablonec nad Nisou

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1790/2	85011	360

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.10.2013 14:13:22

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ** k datu: 28.07.2003 14:10

Okres: 3504 Jablonec nad Nisou  
 Území: 656135 Mšeno nad Nisou  
 Obec: 563510 Jablonec nad Nisou  
 List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
MĚSTO JABLONEC NAD NISOU, Mírové nám. 19, 467 51 Jablonec nad Nisou	00262340	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

Nemovitosti	Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela	1885	1046	zastavěná plocha a nádvoří		

Typ budovy	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Mšeno nad Nisou, č.p. 3797	bydlení			1885

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy

Typ vztahu	Vztah pro	Vztah k
Udělena výměr obnovou operátu		LV:10001

Z-4402107/1998-504

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Žádost o zápis ze dne 20.1.1992  
 POLVZ:74/1992 Z-4400074/1992-504  
 Pro: MĚSTO JABLONEC NAD NISOU, Mírové nám. 19, 467 51 Jablonec nad Nisou RČ/IČO: 00262340

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Potvrzení OÚ v Jablonci n.N. ze dne 15.9.1993  
 POLVZ:203/1993 Z-4400203/1993-504  
 Pro: MĚSTO JABLONEC NAD NISOU, Mírové nám. 19, 467 51 Jablonec nad Nisou RČ/IČO: 00262340

Vznik práva ze zákona zákon č. 367/1990 Žádost ze dne 12.3.1997 o zápis do KN.  
 POLVZ:74/1997 Z-4400074/1997-504  
 Pro: MĚSTO JABLONEC NAD NISOU, Mírové nám. 19, 467 51 Jablonec nad Nisou RČ/IČO: 00262340

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

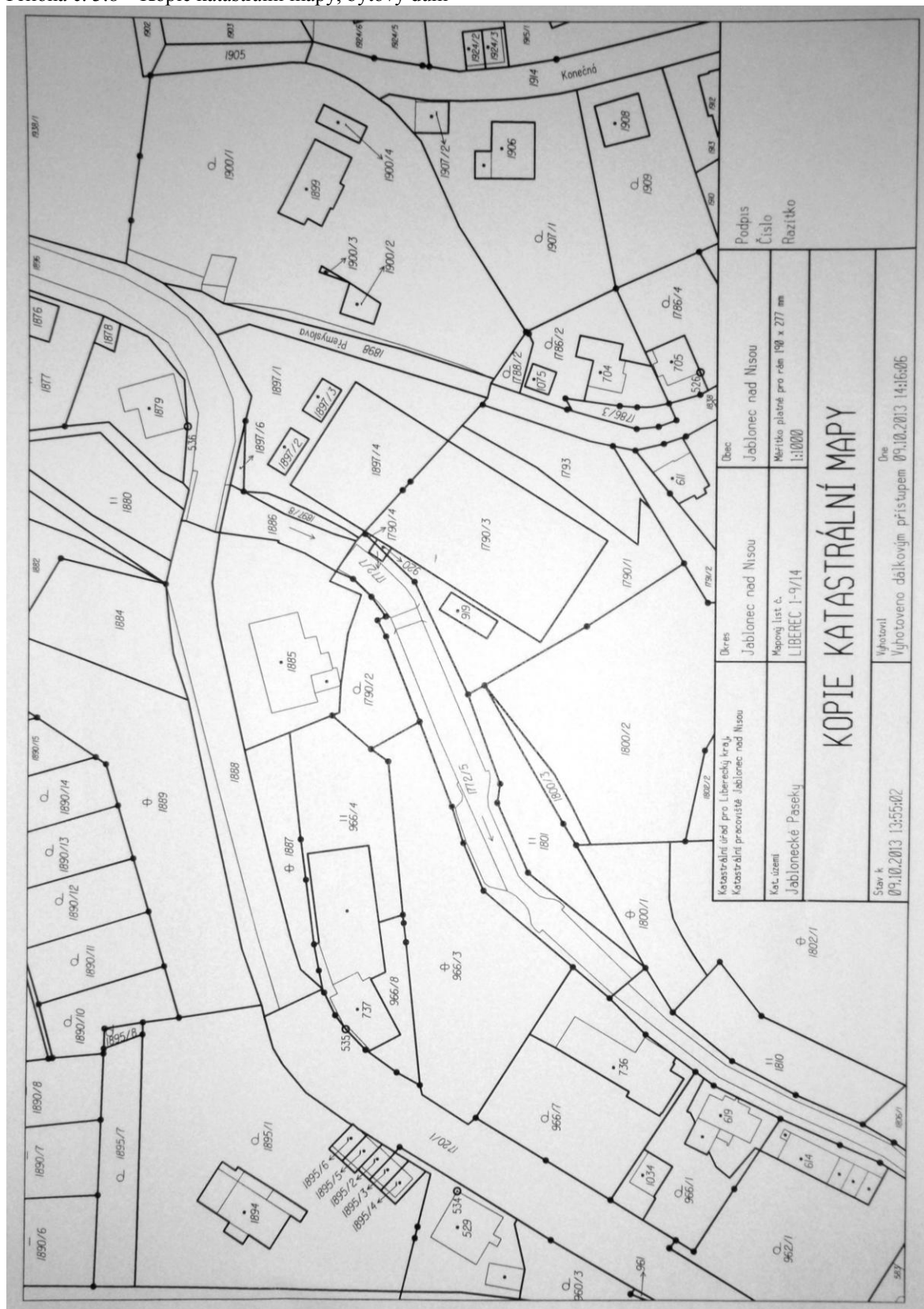
Vyhotoveno: 28.07.2003 14:10:36  
 Vyhotovil: Zdeněk Havlíček

Podpis, razítko:

Stránský úřad v Jablonci nad Nisou

mi pú: 9404/03

Příloha č. 3.8 – Kopie katastrální mapy, bytový dům



## ZÁVĚR

Metodika oceňování, která byla použita v této práci, byla ověřena u několika bankovních domů v České republice, které mají prioritní postavení nejen na trhu s hypotékami v ČR. Je nutné konstatovat, že metodika tržního oceňování pro bankovní účely se v mnoha aspektech, a často velmi zásadně, liší od běžných metodik užívaných ve znalecké praxi, ale některé znaky jsou společné. Společný je objekt zkoumání, což znamená, že předmětem obou způsobů ocenění (oceňování v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., i tržní oceňování podle mezinárodních standardů) jsou nemovitosti, konkrétně pozemky a stavby, ale i nehmotný majetek, podniky, stroje a technologická zařízení, artefakty, apod. Oproti tomu rozdílný je způsob zkoumání a pohled na předmět zkoumání.

Neméně důležitou roli vedle pohledu na věc, má i časové hledisko. Trh s nemovitostmi se neustále vyvíjí a mění, tudíž je potřeba se v průběhu času přizpůsobovat jednotlivým trendům a směrům, ke kterým se poměr nabídky a poptávky po nemovitostech v čase ubírá. Odhadce při své praxi stanovuje obvyklou cenu, tržní hodnotu, za kterou by bylo možné nemovitost v danou chvíli, na daném místě, za daných podmínek zobchodovat. Má pro stanovení volnější pole působnosti, než znalec. Znalec je ve své práci vázán k oceňovacímu předpisu a k předem stanovenému účelu, pro který má být ocenění vyhotoveno. Tím je například stanovení základu daně, náhrada při vyvlastnění, apod.

Mohlo by se zdát, že práce znalce i odhadce je identická, praxe však ukazuje, že se jedná o dva absolutně odlišné pohledy na problematiku. Znalecký posudek má za úkol správně interpretovat daný cenový předpis, nicméně oceňovací předpis neumí v dostatečné míře zohlednit aktuální a okamžitou situaci na trhu s nemovitostmi. Tímto však nechci oceňování podle cenového předpisu znevažovat, neboť má nezastupitelné místo v administrativě a je hlavním nástrojem v boji proti krácení daní.

Pro bankovní účely je však oceňování podle oceňovacího předpisu nedostatečné a v posledních letech dokonce nepřijatelné. Není možné, aby banka brala v úvahu jako podklad pro poskytnutí hypotéky znalecký posudek. Z tohoto důvodu si do svého portfolia zaměstnanců a obchodních partnerů školí interní odhadce nemovitostí.

V průběhu bankovní praxe a s ním spojenou problematikou všech možných bankovních obchodů si jednotlivé banky zdokonalují metodiku a posilují své know-how. Jakákoliv zmínka o procesech a postupech jednotlivých bank se považuje za jeho prozrazení a je těžce postihováno. Nicméně základní metodiky jsou velmi obdobné, jak bylo při zpracování této práce ověřeno.

Je využíváno stejných metodik oceňování podle mezinárodních standardů, postup při vypracování tržního odhadu se zpravidla mění hlavně podle používaných programů a aplikací výpočetní techniky, v zásadách a vyhodnocování jednotlivých rizik spojených s nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že velká většina bankovních odhadců spolupracuje s vícem bank, musí jednotlivé bankovní ústavy vyhotovovat metodiky, které jsou pro jejich smluvní odhadce závazné. V tomto ohledu by se dalo opět hovořit o podobnosti s oceňováním podle oceňovacího předpisu. Tedy o tom, že bankovní odhadce má v ruce nástroj v podobě metodiky, které se musí striktně držet, stejně jako je tomu u oceňování podle cenového předpisu.

Není tedy možné, aby si vytvářel svá vlastní pravidla. Toto je však aspekt, který si mnoho lidí z laické veřejnosti neuvědomuje. Práce odhadce tedy není pouze o vlastním názoru, ale i o dodržování norem a předpisů, které jsou vydávány bankou.

Stejně tak práce znalce není jen o mechanickém dosazování do vzorců. Práce znalce je stejně jako u bankovního odhadce o citu, o používání korekčních činitelů, ale i o sběru dat pro vytváření databází. To dokazuje i přítomnost nedávno vzniklé porovnávací metody jako způsobu ocenění podle cenového předpisu.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### Knižní zdroje:

- (1) BRADÁČ, A.; FIALA, J. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 1. vydání. Praha: Linde, 1996. 492 s. ISBN 80-7201-017-4.
- (2) BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (3) HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vydání. Bratislava: DonauMedia, 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- (4) HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. 1. vydání. Praha: Oeconomica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.
- (5) HÜTTER, D. *Základy oceňování nemovitostí*. Brno: Institut Franka Dysona – realitní vysoká škola s.r.o. 2008. 88 s. ISBN 978-80-254-2664-7.
- (6) KLEDUS, R. *Oceňování movitého majetku*. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. 96 s. ISBN 978-80-214-4563-5.
- (7) ORT, P. *Cvičení z oceňování nemovitostí, díl I, Oceňování na tržních principech*, 1. vydání. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 2008. 140 s. ISBN: 978-80-7265-128-3.
- (8) ORT, P. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vydání. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 2007. 74 s. ISBN: 978-80-7265-113-9.
- (9) ORT, P. a kolektiv autorů, *Oceňování nemovitostí a cenové mapy, základní dílo* – listopad 2008, Verlag Dashöfer nakladatelství s. r. o., 488 s. ISSN 1803-5159.
- (10) ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vydání. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN: 80-902109-0-2.

### **Právní předpisy:**

- (11) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- (12) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- (13) Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.
- (14) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- (15) Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb. s účinností od 1. 1. 2013.

### **Internetové zdroje:**

- (16) Česká národní banka *www.cnb.cz* [online], 2013 [cit. 2013-10-05] Dostupné z: <[http://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/](http://www.cnb.cz/cs/o_cnb/)>
- (17) Česká národní banka *www.cnb.cz* [online], 2013 [cit. 2013-10-05] Dostupné z: <[https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB07.INTRO\\_PAGE?p\\_lang=cz](https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB07.INTRO_PAGE?p_lang=cz)>
- (18) Memosféra *www.memosfera.cz* [online], 2013 [cit. 2013-09-27]. Dostupné z: <<http://memosfera.cz/domaci-banky-a-jejich-produkty-na-socialnich-sitich-ve-druhem-ctvrtleti-2013/>>
- (19) Portál Hypoindex, *www.hypoindex.cz* [online], 2013 [cit. 2013-09-06]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-srpen-2013-mirny-narust-sazeb-pokracuje/>
- (20) Portál Hypoindex, *www.hypoindex.cz* [online], 2013 [cit. 2013-10-06]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/podle-ceho-si-vybirat-dobu-fixace-hypoteky/>>
- (21) Portál Hospodářských novin *www.byznys.ihned.cz* [online], 2013 [cit. 2013-09-27]. Dostupné z: <<http://byznys.ihned.cz/c1-60301220-hypotecni-boom-tezko-trh-tahne-refinancovani>>
- (22) *rpsn.cz* [online], 2013 [cit. 2013-09-10]. Dostupné z: <<http://rpsn.cz/clanek/hypoteky>>

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1.1 – Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR (20) .....	24
Obrázek č. 1.2 – Hypotéky podle bank v 2. čtvrtletí 2013 (17) .....	28
Obrázek č. 1.3 – Financování bydlení (20).....	31
Obrázek č. 1.4 – Růst úrokových sazeb (18) .....	35
Obrázek č. 1.5 – Podíly hypoték podle volby doby fixace (19) .....	36
Obrázek č. 2.1 – Vztah mezi tržní cenou a tržní hodnotou (3).....	45
Obrázek č. 2.2 – Metody oceňování podle využití (3).....	47
Obrázek č. 3.1 – Porovnávaná bytová jednotka č. 1 .....	75
Obrázek č. 3.2 – Porovnávaná bytová jednotka č. 2.....	75
Obrázek č. 3.3 – Porovnávaná bytová jednotka č. 3.....	76
Obrázek č. 3.4 – Kuchyně.....	84
Obrázek č. 3.5 – Jídelna.....	84
Obrázek č. 3.6 – Obývací pokoj I .....	84
Obrázek č. 3.7 – Obývací pokoj II.....	84
Obrázek č. 3.8 – Lodžie .....	84
Obrázek č. 3.9 – Předsíň I.....	84
Obrázek č. 3.10 – Předsíň II .....	85
Obrázek č. 3.11 – Předsíň III .....	85
Obrázek č. 3.12 – Koupelna .....	85
Obrázek č. 3.13 – Toaleta .....	85
Obrázek č. 3.14 – Pokoj.....	85
Obrázek č. 3.15 – Ložnice .....	85
Obrázek č. 3.16 – Porovnávaný bytový dům č. 1 .....	116
Obrázek č. 3.17 – Porovnávaný bytový dům č. 2 .....	117
Obrázek č. 3.18 – Porovnávaný bytový dům č. 3 .....	118



Obrázek č. 3.19 – Průběh opotřebení analytickou metodou .....	127
Obrázek č. 3.20 – Nárožní pohled levý .....	131
Obrázek č. 3.21 – Pohled ze zahrady I .....	131
Obrázek č. 3.22 – Pohled ze zahrady II .....	131
Obrázek č. 3.23 – Pohled do chodby v 1.NP .....	131
Obrázek č. 3.24 – Pohled na vstupní dveře v 1.NP .....	131
Obrázek č. 3.25 – Schodiště a chodba v 2.NP .....	131

## **SEZNAM TABULEK**

Tab. č. 1.1 – Aktuální úrokové sazby .....	37
Tab. č. 3.1 – Výměry místností bytové jednotky .....	72
Tab. č. 3.2 – Porovnávací hodnota bytové jednotky .....	77
Tab. č. 3.3 – Výnosová hodnota bytové jednotky .....	80
Tab. č. 3.4 – Rekapitulace metod ocenění bytové jednotky .....	82
Tab. č. 3.5 – Porovnávací hodnota bytového domu .....	118
Tab. č. 3.6 – Výnosová hodnota bytového domu .....	122
Tab. č. 3.7 – Výpočet obestavěného prostoru bytového domu .....	124
Tab. č. 3.8 – Výpočet obest. prostoru bytového domu – dílčí údaje .....	125
Tab. č. 3.10 – Nákladová metoda – bytový dům .....	128
Tab. č. 3.11 – Rekapitulace metod ocenění bytového domu .....	129

## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č. 3.1 – Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 7011 .....	86
Příloha č. 3.2 – Kopie katastrální mapy – bytová jednotka .....	91
Příloha č. 3.3 – Prohlášení vlastníka, včetně přílohy č. 1 a č. 2 .....	92
Příloha č. 3.4 – Měsíční rozpis úhrad spojených s užíváním bytu .....	105

Příloha č. 3.5 – Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 8446 .....	132
Příloha č. 3.6 – Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 7198 .....	133
Příloha č. 3.7 – Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001 .....	134
Příloha č. 3.8 – Kopie katastrální mapy – bytový dům .....	135